

Årsredovisning 2023 brf Björken Uppsala



2024-05-10

A small blue handwritten mark or signature.

Årsredovisning: Bostadsrättsföreningen Björken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhets- och räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll är enligt stadgarna 0,3 procent av taxeringsvärdet. Kommande investeringar och underhåll kan medföra att nya lån behöver tas upp.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från år 2021 till år 2050. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek se underrubriken "Redovisningsprinciper" punkt 3. Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information. Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 30 procent från och med 1 januari 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler till medlemmarna.

Grundfakta om föreningen

- Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-01.
- Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-02-12
- Gällande stadgar och ekonomisk plan är registrerade hos Bolagsverket.
- Föreningen har sitt säte i Uppsala.
- Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
- Föreningen innehar tomtmarken med äganderätt
- Föreningen har inte del i någon samfällighet
- Föreningen upprättade 2022 en underhållsplan. Planen kommer att revideras 2024.

Styrelse verksamhetsåret 2023

<u>Namn</u>	<u>Funktion</u>
Karin Hassan Jansson	ordförande
Torbjörn Larsén	kassör
Alina Forsell	ledamot
Jonas Lundström	suppleant
Erik Linde	suppleant
Frida Ståby	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden exklusive konstituerande styrelsemöte.

Revisorer verksamhetsåret 2023

<u>Namn</u>	<u>Funktion</u>
Sven Cahier	ordinarie
Elin Salemark	suppleant

Valberedning verksamhetsåret 2023

<u>Namn</u>	<u>Funktion</u>
Samuel Gunnarsson	sammankallande
Simon Knuters	
Joakim Renemar	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2022 hölls 2023-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2023-10-26

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning:	Fålhagen 21 :4
Kommun:	Uppsala
Byggår:	1952 – 1954
Värdeår:	1953
Förvärv:	1954
Kommun:	Uppsala
Fastigheter antal:	7
Garagebyggnader antal:	2
Antal lokaler och bostäder med bostadsrätt:	67
- varav lokal med bostadsrätt:	1
- varav 1:or	30
- varav 2:or	12
- varav 3:or	12
- varav 4:or	12
Hyseslokaler antal	2
Lokaler med bostadsrätt, area (kvm)	183
Bostäder med bostadsrätt, area (kvm)	3576
Summa bostadsrätt, area (kvm)	3759
Hyseslokaler, area	354
Gemensamhetsutrymmen	1 dusch 2 tvättstugor
Uppvärmning	Fjärrvärme

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022 och kommer att uppdateras igen 2024. Nedanstående underhåll och investeringar har genom åren utförts

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Montering snörasskydd	2023
Målning/byte av plåtdetaljer på taken	2023
Byte av radiatorventiler/termostater	2023
Installation av 4 laddstolpar för elbilar	2023
Målning av trappuppgångar o entré- och källardörrar	2022/2023
Installation av 2 laddstolpar för elbilar	2021
Byte av garageportar	2020
Byte av fjärrvärmecentral	2020
Renovering av tvättstuga	2019
Byte av fönster och balkongdörrar	2018
Byte till säkerhetsdörrar	2016
Fasadrenovering	2010
Stamrenovering	1998

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantörer 2023

Tjänst

Sveriges Bostadsrättscentrum SBC	Ekonomisk förvaltning
HSB Uppsala / Boservice	Fastighetsskötsel
Städarna Uppsala	Städning gemesamma utrymmen

Föreningens ekonomi

Verksamhetsåret 2023 har präglats av föreningens ekonomiska och finansiella situation. Vid föreningens extrastämma 2023-10-26 redovisades föreningens aktuella ekonomiska läge. Föreningen har genom åren inte höjt avgifterna i takt med kostnadsökningarna. Konsekvensen blev att kassan minskade. Likviditetsprognosen september 2023 visade att det skulle saknas pengar att betala kommande fakturor med vid årets slut. Detta, tillsammans med aviserade prisökningar inför 2024 från Vattenfall fjärrvärme och Uppsala vatten i kombination med lån som skulle omsättas till högre ränta, gjorde att styrelsen beslutade om en höjning av samtliga avgifter med 30 procent från och med 2024-01-01. Dessutom togs ett lån upp på 500 000 kronor för att klara den akuta likvida situationen.

Den ekonomiska situationen följs upp månadsvis med helårsprognoser och likviditetsprognoser.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2023 på minus 718 846 kronor. Resultatanalysen visar att det uppkomna underskottet bland annat beror på ökade räntekostnader, åtgärder av takplåtar och målning av trapphus. Det var tillsammans kostnader som inte rymdes inom den tioprocentiga avgiftshöjning 2023-01-01.

Årsavgiften

I föreningens årsavgift ingår samtliga driftkostnader samt värme, vatten, tillgång till bredband, digital TV (bas) och telefoni (bas). I avgiften ingår inte förbrukningsel i respektive lägenhet eller uppställningsplats för fordon. Försäkringsmomentet bostadsrättstillägg ingår inte heller i årsavgiften.

Tabell: Nyckeltal (Redovisning i kronor om inte annat anges)

Flerårsöversikt - Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 868	2 814	2 720	2 743
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 719	- 294	117	- 829
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt *)	- 706 kr	- 642 kr	639 kr	639 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter *)	91%	91%		
Elkostnad/kvm totalyta	35 kr	20 kr	20 kr	-
Vattenkostnad/kvm totalyta	43 kr	43 kr	53 kr	-
Värmekostnad/kvm totalyta	130 kr	148 kr	164 kr	-
Summa energikostnad/kvm totalyta *)	208 kr	211 kr		
Skuldsättning / kvm total *)	3 150 kr	3 075 kr		
Skuldsättning / kvm med bostadsrätt *)	3 447 kr	3 364 kr	3 180 kr	3 261 kr
Sparande / kvm *) **)	- 83 kr	15 kr		
Kapital-/Räntekostnader per kvm total	94 kr	38 kr	28 kr	-
Räntekänslighet % *) ***)	4,88%	5,24%		
Soliditet (%)	-57%	-46%	-47%	-46%

*) Nya nyckeltal 2023 enligt BFN anvisningar

***) Sparande per kvadratmeter beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

***) Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om skuldräntan på skulden på balansdagen stiger med 1 procent. Räntekänslighet beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Enligt information från HSB hemsida kan räntekänslighet bedömas enligt följande

Riktvärden:

Låg = < 5 %

Normal = 5-9 %

Hög = 9-15 %

Väldigt hög = > 15 %

Tabell: Förändring Eget Kapital

Förändringar Eget kapital	Ingående balans 2023-01-01	Disposition av föregående års resultat	Förändring under året	Utgående balans 2023-12-31
Inbetalade insatser	221 100			221 100
Uppskrivningsfond	101 359		-101 359	0
Reservfond			101 359	101 359
Fond för yttre underhåll	610 205	250 155	-302 436	557 924
Bundet eget kapital	932 664	250 155	-302 436	880 383
Balanserande resultat	-4 850 336	-544 146	302 436	-5 092 046
Årets resultat	-293 991	293 991	-718 845	-718 845
Fritt eget kapital	-5 144 327	-250 155	-416 409	-5 810 891
Eget kapital	-4 211 663			-4 930 508

Det ackumulerade negativa egna kapitalet förklaras bland annat av att investeringar under åren 2010 till 2018 har direktavskrivits.

Tabell: Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 5 144 327
Årets resultat	- 718 845
Återstår till föreningsstämmans förfogande	- 5 863 172
Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras enligt följande	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 250 155
Att från yttre fond ianspråkta	- 500 000
I ny räkning överföres	- 6 613 327
Att balansera i ny räkning	- 5 863 172



Resultaträkning (kronor)

(Intäkter redovisas som negativa tal och kostnader som positiva tal)

<u>Konto</u>	<u>Utfall 2022</u>	<u>Utfall år 2023</u>
Rörelseintäkter		
3021 Årsavgifter bostäder	- 2 269 303 kr	- 2 496 204 kr
3024 Årsavgifter lokaler	- 132 846 kr	- 146 136 kr
3054 Hyresintäkter garage	- 109 650 kr	- 111 600 kr
3056 Hyresintäkter p-plats	- 47 490 kr	- 47 480 kr
3058 Hyresintäkter förråd	- 73 785 kr	- 58 400 kr
3081 Hyres-/avgiftsbortfall	500 kr	- kr
3111 Vatten	- 12 000 kr	- 12 000 kr
3501 Påminnelseavgift	- kr	- 780 kr
3514 Dröjsmålsränta	- kr	- 1 237 kr
3521 Pantsättningsavgift	- 9 902 kr	- 2 625 kr
3522 Överlåtelseavgift	- kr	- 5 042 kr
3542 Andrahandsuthyrning	- 10 868 kr	- 34 928 kr
3740 Öres- och kronutjämning	- 142 kr	2 kr
Summa nettoomsättning	-2 665 486 kr	-2 916 430 kr
3901 Fakturerade kostnader	- 65 089 kr	65 089 kr
3987 Elstöd	- kr	- 11 188 kr
3990 Övriga intäkter	- 6 153 kr	- 5 000 kr
3991 Försäkringsersättning	- 66 365 kr	- kr
3993 Återbäring försäkringsbolag	- 11 371 kr	- kr
Summa övriga rörelseintäkter	- 148 978 kr	48 901 kr
Summa intäkter	-2 814 464 kr	-2 867 529 kr
Rörelsekostnader		
4101 Fastighetsskötsel enl avtal	146 720 kr	140 138 kr
4102 Fastighetsskötsel utöver avtal	20 089 kr	5 866 kr
4104 Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 450 kr	1 250 kr
4120 Städning enligt avtal	92 980 kr	66 290 kr
4130 Sotning	31 155 kr	- kr
4141 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 054 kr	- kr
4146 Brandskydd	18 994 kr	- kr
4155 Myndighetstillsyn	- kr	21 672 kr
4160 Gårdkostnader	6 919 kr	5 795 kr
4161 Gemensamma utrymmen	39 kr	18 698 kr
4170 Snöröjning/sandning	7 778 kr	26 243 kr
4180 Serviceavtal	37 173 kr	10 097 kr
4191 Förbrukningsmaterial	3 651 kr	7 354 kr
4300 Fastighetsförbättringar	- 980 kr	- kr
4331 Tvättstuga	3 030 kr	8 580 kr
4332 Trapphus/port/entré	7 691 kr	218 189 kr
4336 Dörrar och lås/porttele	3 636 kr	4 656 kr
4338 Bastu/pool	125 kr	- kr
4341 VVS	11 007 kr	9 777 kr
4342 Värmeanläggning/undercentral	2 175 kr	2 315 kr
4344 Elinstallationer	13 971 kr	57 115 kr
4351 Tak	- kr	537 625 kr

4354 Balkonger/altaner	- kr	3 750 kr
4361 Mark/gård/utemiljö	2 048 kr	- kr
4380 Vattenskada	162 965 kr	11 686 kr
4500 Underhåll av byggnad	81 250 kr	- kr
4532 Entré/trapphus	194 311 kr	- kr
4536 Lås	- kr	14 326 kr
4541 VVS	- kr	- kr
4561 Mark/gård/utemiljö	26 875 kr	- kr
4610 El	81 587 kr	145 301 kr
4620 Uppvärmning	610 434 kr	532 735 kr
4630 Vatten	176 451 kr	177 512 kr
4640 Sophämtning/renhållning	135 413 kr	112 870 kr
4641 Grovsopor	- kr	3 320 kr
4710 Fastighetsförsäkringar	74 783 kr	79 240 kr
4760 Kabel-TV	157 246 kr	214 974 kr
4761 Bredband	40 996 kr	- kr
4800 Fastighetsskatt	134 104 kr	138 724 kr
4806 Korr. fastighetsskatt	- 1 459 kr	- kr
Summa driftkostnader	2 319 661 kr	2 576 098 kr
6061 Kreditupplysning	2 415 kr	- kr
6350 Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	303 kr	- kr
6420 Revisionsarvoden extern revisor	7 000 kr	10 500 kr
6470 Styrelseomkostnader	7 918 kr	539 kr
6471 Fritids och trivselkostnader	- kr	1 198 kr
6473 Föreningskostnader	220 kr	7 670 kr
6480 Förvaltningsarvode enl avtal	51 088 kr	52 550 kr
6483 Överlåtelsekostnad	- kr	1 313 kr
6484 Pantsättningskostnad	- kr	2 364 kr
6490 Övriga förvaltningsarvoden	10 050 kr	- kr
6492 Korttidsinventarier	4 291 kr	1 036 kr
6500 Administration	35 053 kr	9 337 kr
6550 Konsultkostnader	36 744 kr	13 063 kr
6980 Bostadsrätterna Sverige	13 400 kr	6 750 kr
6981 Föreningsavgifter	- kr	- kr
Summa övriga externa kostnader	168 482 kr	106 320 kr
6410 Styrelsearvoden	75 000 kr	105 000 kr
7112 Revisionsarvode arvoderad	- kr	- kr
7510 Arbetsgivaravgifter	34 074 kr	43 593 kr
Summa personalkostnader	109 074 kr	148 593 kr
7820 Avskrivning byggnad	- kr	7 882 kr
7822 Avskrivning fast. förbättringar	339 759 kr	353 326 kr
7824 Avskrivning markanläggning	2 475 kr	2 472 kr
7830 Avskrivn maskiner o inventarier	15 135 kr	- kr
7831 Avskrivning maskiner	- kr	15 128 kr
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	357 369 kr	378 808 kr
Summa rörelsekostnader	2 954 586 kr	3 209 819 kr
Rörelseresultat	140 122 kr	342 290 kr

Finansiella poster

8311 Ränteintäkter från bank	-	889 kr	-	10 779 kr
8313 Ränteintäkter från hyres-avgifts- och kundfordring	-	234 kr	-	- kr
8314 Ränteintäkter skattekonto	-	12 kr	-	307 kr
8410 Räntekostnader fastighetslån		154 629 kr		387 689 kr
8423 Kostnadsränta skatter och avgifter		319 kr		- kr
8429 Övriga räntekostnader		56 kr	-	47 kr
Summa finansnetto		153 869 kr		376 556 kr
Summa totala kostnader		3 108 455 kr		3 586 375 kr
Summa resultat efter finansnetto		293 991 kr		718 846 kr

Underskott redovisas för båda verksamhetsåren.

<u>Balansräkning per 2023-12-31</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	1	7 338 088 kr	7 844 376 kr
Maskiner	2	72 490 kr	57 362 kr
Summa materiella anläggningstillgångar		7 410 578 kr	7 901 738 kr
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	500 kr	500 kr
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 kr	500 kr
Summa Anläggningstillgångar		7 411 078 kr	7 902 238 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		71 988 kr	8 874 kr
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel	4	1 590 673 kr	212 374 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	111 701 kr	119 456 kr
Summa kortfristiga fordringar		1 774 362 kr	340 704 kr
Kassa och bank			
Kassa och bank		- kr	410 562 kr
Summa kassa och bank		- kr	410 562 kr
Summa omsättningstillgångar		1 774 362 kr	751 266 kr
Summa tillgångar		9 185 440 kr	8 653 504 kr
<u>Eget Kapital och skulder</u>			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	-	221 100 kr	- 221 100 kr
Uppskrivningsfond	-	101 359 kr	- 101 359 kr
Fond för yttre underhåll	6	- 610 205 kr	- 557 924 kr
Summa bundet Eget kapital		- 932 664 kr	- 880 383 kr
Fritt Eget kapital			
Balanserat resultat		4 850 336 kr	5 092 046 kr
Årets resultat		293 991 kr	718 845 kr
Summa fritt Eget kapital		5 144 327 kr	5 810 891 kr
Summa Eget Kapital		4 211 663 kr	4 930 508 kr
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	- 3 204 000 kr	- 3 951 250 kr
Summa långfristiga skulder		- 3 204 000 kr	- 3 951 250 kr
Kortfristiga skulder			

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	- 9 442 500 kr	- 9 006 250 kr
Leverantörsskulder		- 388 589 kr	- 170 574 kr
Skatteskulder		- 4 799 kr	- 9 419 kr
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	- 357 215 kr	- 417 962 kr
Övriga skulder		- kr	- 28 558 kr
Summa kortfristiga skulder		-10 193 103 kr	- 9 632 763 kr
Summa Eget kapital och skulder		- 9 185 440 kr	- 8 653 505 kr

Noter till resultat- och balansräkning

En upplysning ska lämnas om vad som ingår i posten nettoomsättning i resultaträkningen. Beloppen av olika slag av intäkter ska anges, till exempel bostadshyra, lokalhyra med flera. Det ska även lämnas upplysningar om vad som ingår i föreningens årsavgifter, exempelvis kostnader för värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni samt ifall parkeringsplats ingår.

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).
- Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.
- Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.
- Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Avsättningen är 0,3 procent på taxeringsvärdet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.
- Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.
- Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.
 - Fastighetsförbättringar: 30 – 50 år
 - Markanläggning: 50 år
 - Maskiner: 10 år
- Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Enligt nya regler från och med 2023 ska följande sju nyckeltal redovisas

1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
2. Årsavgift andel in% av totala rörelseintäkter
3. Skuldsättning per kvadratmeter
4. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
5. Sparande per kvadratmeter
6. Räntekänslighet
7. Energikostnad per kvadratmeter

Noter till årsredovisning 2023 (forts)

Not 1

Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 763 699	15 763 699
Nyanskaffningar	869 968	0
Utgående anskaffningsvärde	16 633 667	15 763 699
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 8 083 377	- 8 083 377
Årets avskrivningar enligt plan	- 363 680	- 342 234
Utgående avskrivning enligt plan	- 8 447 057	- 8 425 611
Planenligt restvärde vid årets slut	7 844 376	7 338 088
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	302 397	302 397
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 243 000	40 243 000
Taxeringsvärde mark	43 142 000	43 142 000
	83 385 000	83 385 000
Uppdelning av taxeringsvärden		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	3 385 000	3 385 000
	83 385 000	83 385 000

Not 2

MASKINER

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	329 671	329 671
Nyanskaffningar	-	-
Utrangering/försäljning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	329 671	329 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 257 181	- 242 046
Årets avskrivningar enligt plan	- 15 135	- 15 135
Utrangering/försäljning	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	- 272 316	- 257 181
Redovisat restvärde vid årets slut	57 355	72 490

Not 3

Insats Bostadsrätterna Sverige

	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500

Not 4

Övriga fordringar inkl SBC klientmedel

1530 Tillgodon	4 798	-
1630 Skattekonto	25 797	7 346
1680 Klientmedel	-	532 438
1986 Borgo räntekonto hos SBC	181 779	1 050 889
Summa Övriga fordringar inkl SBC klientmedel	212 374	1 590 673

Not 5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1705 Förutbet försäkr premier	63 801	57 973
1706 Förutbet kabel-TV	55 655	53 728
Summa förutbetalda kostn och upplupna intäkter	119 456	111 701

Not 6

Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	610 205	196 179
Disposition föregående års resultat	250 155	250 155
Reservering enligt stämmobeslut		196 179
lanspråktagande enligt stadgar		-
lanspråktagande enligt stämmobeslut	- 302 436	- 32 308
Summa Fond för yttre underhåll	557 924	610 205

Kortfristig skuld är skulder med slutförfallodag inom 12 månader. Övriga skulder definieras som långfristiga

Not 7, 8

Skulder till kreditinstitut enligt engagemangsbesked från Nordea per 2023-12-31

Skulder till kreditinstitut - Långgivare	Lånebelopp	Ränta	Slutförfallodag
Nordea (fast ränta)	3 204 000	0,750%	20240821
Nordea (rörlig ränta)	500 000	4,600%	20241128
Nordea (rörlig ränta)	5 185 250	4,590%	20241216
Summa kortfristig skuld	8 889 250		
Nordea (fast ränta)	1 616 750	4,700%	20250716
Nordea (fast ränta)	2 451 500	4,660%	20280719
Summa långfristig skuld	4 068 250		
Summa total skuld	12 957 500		
Genomsnittlig ränta 31/12 2023		3,690%	

Not 9

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


2900 Upplupna kostnader	- 11 199
2902 Uppl kostnad Städning entrepr	- 5 636
2903 Uppl kostn el	- 6 511
2904 Uppl kostnad Värme	100 911
2907 Uppl kostnad Extern revisor	- 17 500
2908 Uppl kostn räntor	- 41 624
2918 Uppl kostnad arvoden	- 81 750

2941 Beräknade uppl. sociala avgifter	-	36 290
2970 Förutbet hyror/avgifter	-	318 363
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	417 962



Underskrifter

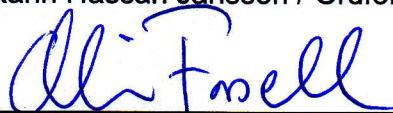
Uppsala 10 maj 2024
Ort och datum



Karin Hassan Jansson / Ordförande



Torbjörn Larsén / Kassör



Alina Forsell / Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats 15 / 5 2024



Sven Cahier / Revisor

Utfall 2023 och budget 2024 (kronor)

<u>Konto</u>	<u>Utfall 2023</u>	<u>Budget 2024</u>
3021 Årsavgifter bostäder	- 2 496 204	- 3 244 800
3024 Årsavgifter lokaler	- 146 136	
3024 Årsavgifter lokaler; Ahaan-thai		- 189 150
3054 Hyresintäkter garage	- 111 600	- 145 600
3056 Hyresintäkter p-plats	- 47 480	- 59 800
3058 Hyresintäkter förråd	- 58 400	- 75 400
3111 Vatten	- 12 000	- 15 600
3501 Påminnelseavgift	- 780	
3514 Dröjsmålsränta	- 1 237	
3521 Pantsättningsavgift	- 2 625	
3522 Överlåtelseavgift	- 5 042	
3542 Andrahandsuthyrning	- 34 928	- 38 350
3740 Öres- och kronutjämning	2	
Summa nettoomsättning	- 2 916 430	- 3 768 700
3901 Fakturerade kostnader	65 089	
3987 Elstöd	- 11 188	
3990 Övriga intäkter	- 5 000	
Summa övriga rörelseintäkter	48 901	-
Summa intäkter	- 2 867 529	- 3 768 700
4101 Fastighetsskötsel enl avtal	140 138	147 000
4102 Fastighetsskötsel utöver avtal	5 866	10 000
4104 Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 250	
4120 Städning enligt avtal	66 290	71 400
4155 Myndighetstillsyn	21 672	
4160 Gårdkostnader	5 795	
4161 Gemensamma utrymmen	18 698	
4170 Snöröjning/sandning	26 243	27 500
4180 Serviceavtal	10 097	12 600
4191 Förbrukningsmaterial	7 354	10 000
4331 Tvättstuga	8 580	10 000
4332 Trapphus/port/entré	218 189	
4336 Dörrar och lås/porttele	4 656	7 350
4341 VVS	9 777	10 000
4342 Värmeanläggning/undercentral	2 315	
4344 Elinstallationer	57 115	
4351 Tak	537 625	
4354 Balkonger/altaner	3 750	100 000
4380 Vattenskada	11 686	
4500 Underhåll av byggnad	-	100 000
4536 Lås	14 326	28 000
4610 El	145 301	95 700
4620 Uppvärmning	532 735	806 130
4630 Vatten	177 512	220 160
4640 Sophämtning/renhållning	112 870	127 050
4641 Grovsopor	3 320	
4710 Fastighetsförsäkringar	79 240	90 300
4760 Kabel-TV	214 974	225 750

4800 Fastighetsskatt	138 724	150 000
Summa driftkostnader	2 576 098	2 248 940
6470 Styrelseomkostnader	539	10 000
6471 Fritids och trivselkostnader	1 198	
6473 Föreningskostnader	7 670	10 000
6480 Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal		58 830
6480 Förvaltningsarvode enl avtal	52 550	
6483 Överlåtelsekostnad	1 313	
6484 Pantsättningskostnad	2 364	5 000
6492 Korttidsinventarier	1 036	4 000
6500 Administration	9 337	25 000
6550 Konsultkostnader	13 063	25 000
6980 Bostadsrätterna Sverige	6 750	14 000
Summa övriga externa kostnader	95 820	151 830
6410 Styrelsearvoden	105 000	110 000
6420 Revisionsarvoden extern revisor	10 500	11 000
7510 Arbetsgivaravgifter	43 593	38 018
Summa personalkostnader	159 093	159 018
7820 Avskrivning byggnad	7 882	
7822 Avskrivning fast. förbättringar	353 326	369 000
7824 Avskrivning markanläggning	2 472	3 000
7831 Avskrivning maskiner	15 128	15 000
Summa avskrivningar	378 808	387 000
Summa rörelsekostnader	3 209 819	2 946 788
Finansiella poster		
8311 Ränteintäkter från bank	- 10 779	
8314 Ränteintäkter skattekonto	- 307	
8410 Räntekostnader fastighetslån	387 689	533 073
8429 Övriga räntekostnader	- 47	
Summa finansnetto	376 556	533 073
Summa totala kostnader	3 586 375	3 479 862
Summa resultat efter finansnetto	718 846	- 288 838
	(Underskott)	(Överskott)

2024-05-15

Undertecknad, av årsstämman 2023-05-24 vald revisor, ber att till BRF Björken Uppsalas ordinarie stämma 2024-05-21 få överlämna följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsen har ansvar för förvaltning och räkenskaper.
Mitt ansvar, som revisor, är att uttala sig om såväl den ekonomiska, som den löpande förvaltningen. Revisionen är utförd enligt god revisionssed.

Jag har granskat ett urval av underlagen i räkenskaperna, liksom de valda redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa. Styrelsen har fort-löpande tillsänt mig sina protokoll, varvid jag har kunnat granska väsentliga beslut och åtgärder, liksom om styrelsen har följt stadgan.

Från årsskiftet 2022-01-01 har styrelsen bytt ekonomisk förvaltare, från NABO till SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum. Övergången har tyvärr skett allt annat än smärtfritt.

Särskilt kunde jag konstatera att vid ingången av året innehöll pantsättningsregistret, som jag hade tillgång till, avsevärda fel. Dessa synes ha åtgärdats, men efter min granskning har jag bett styrelsen kontrollera registret, liksom även beloppsnoteringar avseende överlåtelse av bostadsrätt, särskilt avseende vissa lägenheter.

Det förekom fel i bokföringen, om vilka styrelsen har haft en dialog med mig. SBC har dock haft svårigheter att åtgärda de påpekanden som styrelsen ingivit till dem, varför rättelser har skett sent.

Ett kvarstående fel är dock att 2023-06-30 bokfördes ett nyttjande av underhållsfonden med 302 436 kr, som en bokslutsdisposition. Bokslutsdispositioner kan dock endast fattas av årsstämman och bokförs efter stämman. Då så inte har skett ska utnyttjandet även bokföras i resultaträkningen. Det medför att årets resultat är missvisande.

Föreningen har under året haft likviditetsproblem, efter stora åtaganden avseende tak och trapphus, liksom höga räntor och stora kostnadsökningar. Det har inneburit en mycket stor avgiftshöjning. Styrelsen och särskilt kassören har dock hanterat likviditetsproblemet på bra sätt.

Sammantaget är min bedömning att SBC har hanterat övergången från NABO på ett anmärkningsvärt sätt och då särskilt pantsättningsregistret. Men även fortsatt avseende periodiseringar, men också att begärda rättelser tagit alltför lång tid. Det har bl a inneburit att årsstämman har senarelagts.

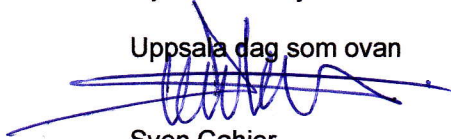
Då jag inte fick den information i tid, som behövs för min granskning, har det inneburit att de tidsramar som finns i stadgan inte kunde följas och revisionsberättelsen inte kunnat avges i stadgeenlig tid till årsstämman.

Efter de justeringar som skett anser jag att den bedömning jag gjort är tillräcklig och ger rimlig grund för mitt förslag nedan.

Resultaträkningen, med undantag för bokföringen av nyttjandet av underhållsfonden och balansräkningen ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning. Min bedömning är också att styrelsen i övrigt följt lagar liksom stadgan.

Efter slutförd revision föreslår jag att årsredovisningen antas, balansräkningen och resultaträkningen fastställs, årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Uppsala dag som ovan



Sven Cahier