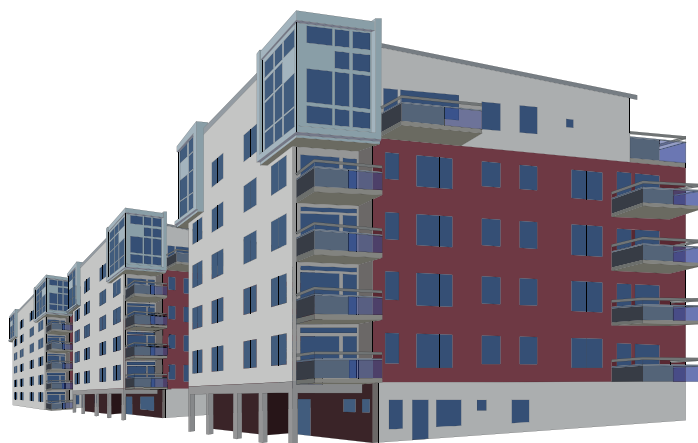


# Årsredovisning 2021



**BRF Björktrasten**

Organisationsnummer 769610-4251



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Björktrasten, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 26 mars 2004 del av fastigheten Järnet 7 ( nuvarande Järnet 9 ) i Tyresö kommun.

Föreningen innehåller 60 bostadsrättslägenheter i 3 flerbostadshus. I anslutning finns ett garage med 66 parkeringsplatser.

Bergvärmeanläggning för Brf Björktrasten med tillhörande borrhål ingår nu i föreningens ägande och ansvar.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1,5 rum och kök
16 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
6 st	4/5 rum och kök

Den totala bostadsarean är c:a 4.735 kvm och tomtarealen uppgår till 5.338 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl.a gemensamhetslokal, grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering. Gemensamhetsanläggningen drivs av en delägarförvaltning dit varje förening, Björktrasten, Tornsvälan och Silvertärnan tillsatt vardera två representanter. Där tas beslut i gemensamma förhandlingar och fördelning av gemensamma kostnader.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr.o.m. 2016 är fastigheten belagd med full fastighetsavgift.  
Taxeringsvärdet har med nuvarande lagstiftning ingen avgörande betydelse.  
Fastighetsavgift kommer att debiteras för inkomståret 2021 med 87 540 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 71 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 000 000 kr och markvärdet är 16 200 000 kr. Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Wättinge Mark och Miljö.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 747 kr/kvm boyta per år.

#### Föreningens tekniska status

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Den bergvärmeentreprenad som utförts har sänkt kostnaden för energi. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan, vilken rekommenderar en avsättning med 149 000 kr. Underhållsplanen uppdateras årligen.

#### Föreningens ekonomi

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket den 24 mars 2005.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Williamson	AW	ordförande
	Camilla Selander	CS	sekreterare
	Britt-Marie Börjesson	BMB	kassör
	Monica Andersson	MA	
Suppleanter	Ronny Woiski	RW	
	Kjell Ignberg	KI	
	Sven Bergqvist	SB	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Lena Normann  
Auktoriserad revisor  
HQV Stockholm AB

ordinarie

Valberedning

Stig Lind  
Agneta Kolm  
Ann-Britt Jonsson

sammankallande

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ett lån har under året omförhandlats och flyttats från Handelsbanken till SBAB till mycket förmånliga villkor. Föreningen har även omsatt ett lån med goda villkor hos Handelsbanken.

Föreningen har under januari 2021 i samarbete med leverantören Enstar färdigställt nyinstallationen av det nya FX-systemet - ett hybridssystem med frånluftsåtervinning.

Under sommaren byttes frånluftfläktarna på taken i samtliga tre hus.

De nya möblerna på innergården som beställdes av gemensamhetsanläggningen är på plats och har använts flitigt under sommaren.

Trapphuset i 4:an och 6:an blev under vintern ommålade med stor uppskattning av de boende.  
Trapphuset i 2:an påbörjades i januari 2022.

**Arbetsgruppernas berättelse**

*Ekonomi, garage, nycklar (AW, BMB, RW, CS)*

Ekonomigruppen har mot bakgrund av upprättad budget föreslagit fortsatt oförändrade avgifter för året. Gruppen har under året omförhandlat två lån enligt väsentliga händelser ovan. Under året installerades passagesystem i garaget för förstärkt säkerhet och minskad administration till följd av att nycklar inte längre ska användas.

Husnyckelkartotek och nyckelkomplettering sköts av gruppen. Gruppen sköter även medlemsförteckning, namnskyltning och porttelefonisystem.

*Fastighetsgruppen (AW, MA, KI)*

Föreningens nya FX-system som färdigställdes i januari 2021 fungerar klanderfritt. Ny och mer energisnål belysning har installerats i alla trappuppgångar. Nödutgångsbelysningen i garaget har bytts ut för att säkerställa fortsatt drift vid strömavbrott. Likt tidigare år har föreningen haft uppdraget från gemensamhetsanläggningen att upphandla och bevaka snöröjning av området.

*Energigruppen (SB, KI, CS)*

Samarbetsavtal för vidareutveckling av energibesparande åtgärder har lett fram till de åtgärder som framgår under väsentliga händelser ovan.

*GA-gruppen (AW, RW)*

Gemensamhetsanläggningen har under året kämpat för att slutföra alla återstående punkter efter Wallenstamsprojektet (numera Axa). Fortsatta långtgående problem med sophantering i det nya området har resulterat i ett polisärende. Parkeringsreglerna i området har ändrats till följd av obehörig trafik på vår enskilda väg.

### *Trädgårdsgruppen (MA)*

Gruppen har översett att vår- och höststädningen genomförts som planerat. En extra städning som även inkluderade våra planteringstunnor utanför entréerna genomfördes under sommaren. Efter inkommen motion under föregående stämma planterades nya buskar av olika arter längst med Industrivägen samt en extra planteringssäsong för våra planteringstunnor lades till.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar uppgick till 83 st den 31 december 2021.

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett i föreningen.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 200	4 205	4 240	3 953	3 949
Resultat efter finansiella poster	-155	155	25	-123	-93
Årets resultat exkl avskrivningar	1 410	1 585	1 263	1 114	1 145
Soliditet (%)	60,52	60,44	60,45	60,33	60,24
Skuldränta (%)	0,61	0,85	0,95	1,00	1,13
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 718	10 760	10 803	10 845	10 899
Fastighetens belåningsgrad (%)	39	39	39	39	39
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	747	747	747	682	686

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 660 000	1 963 925	748 267	154 943	<b>79 527 135</b>
Disposition av föregående års resultat:		87 414	67 529	-154 943	<b>0</b>
Årets resultat				-159 929	<b>-159 929</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>76 660 000</b>	<b>2 051 339</b>	<b>815 796</b>	<b>-159 929</b>	<b>79 367 206</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	815 795
årets förlust	-154 944
	<b>660 851</b>

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	149 000
ianspråk tas	-84 646
i ny räkning överföres	596 497
	<b>660 851</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 200 199	4 205 122
Övriga rörelseintäkter		50 288	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 250 487</b>	<b>4 205 122</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 194 641	-1 838 715
Övriga externa kostnader	4	-228 984	-244 524
Personalkostnader	5	-104 676	-103 685
Avskrivningar		-1 564 663	-1 429 736
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 092 964</b>	<b>-3 616 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>157 523</b>	<b>588 463</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 586	11 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 053	-444 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 467</b>	<b>-433 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-154 944</b>	<b>154 943</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-154 944</b>	<b>154 943</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	125 525 178	125 739 627
Värmeåtervinning	8	3 502 208	3 323 279
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 027 386</b>	<b>129 062 906</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>129 074 886</b>	<b>129 110 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	808 152	1 729 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	129 047	121 682
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>937 199</b>	<b>1 851 679</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 147 370	611 929
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 147 370</b>	<b>611 929</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 084 569</b>	<b>2 463 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 159 455</b>	<b>131 574 014</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 660 000	76 660 000
Fond för yttre underhåll		2 051 339	1 963 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 711 339</b>	<b>78 623 925</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		815 795	748 266
Årets resultat		-154 944	154 943
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>660 851</b>	<b>903 209</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 372 190</b>	<b>79 527 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	27 000 000	19 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 000 000</b>	<b>19 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 750 000	31 450 000
Leverantörsskulder		115 640	437 944
Skatteskulder		173 280	168 360
Övriga skulder		19 009	8 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	729 336	482 001
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 787 265</b>	<b>32 546 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 159 455</b>	<b>131 574 014</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-154 944	154 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 564 663	1 429 736
Förändring skatteskuld/fordran		4 920	5 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 414 639</b>	<b>1 590 199</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 910	-5 938
Förändring av leverantörsskulder		-322 304	306 427
Förändring av kortfristiga skulder		-7 442 232	31 253 761
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 351 807</b>	<b>33 144 449</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 529 143	-5 193 063
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 529 143</b>	<b>-5 193 063</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		7 500 000	-31 450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 500 000</b>	<b>-31 450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-380 950</b>	<b>-3 498 614</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 237 875	5 736 490
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 856 925</b>	<b>2 237 876</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 537 708	3 537 708
Garage	499 650	505 300
Elavgifter	162 841	162 114
	<b>4 200 199</b>	<b>4 205 122</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	54 719	51 438
Trädgårdsskötsel	231 945	135 537
Städkostnader	101 440	103 698
Hyra av entrémattor	20 528	18 840
Snöröjning/sandning	74 374	46 872
Serviceavtal	14 269	3 321
Hisskostnader	52 524	54 887
Portar	2 125	0
Besiktningkostnader	10 200	1 749
Gemensamhetsanläggning	35 033	12 178
Reparationer	56 260	71 348
Hissreparationer	0	2 369
Trädgård och utemiljö	7 663	12 278
Planerat underhåll	84 646	61 586
Fastighetsel	744 013	355 194
Uppvärmning	4 238	232 130
Vatten och avlopp	254 632	216 297
Avfallshantering	147 074	196 899
Försäkringskostnader	54 631	53 080
Kabel-TV	46 359	45 754
Bredband	122 580	122 580
Försäkringsskador	3 876	0
Förbrukningsinventarier	47 542	23 037
Förbrukningsmaterial	23 971	17 644
	<b>2 194 642</b>	<b>1 838 716</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	87 540	85 740
Telefoni	5 880	5 191
Hemsida	0	613
Porto	2 610	4 001
Föreningsgemensamma kostnader	394	0
Revisionsarvode	15 875	15 438
Ekonomisk förvaltning	79 126	79 624
Bankkostnader	3 750	3 550
Juridisk konsultation	22 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	965	0
Övriga poster	10 344	50 367
	<b>228 984</b>	<b>244 524</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala avgifter	14 676	13 685
	<b>104 676</b>	<b>103 685</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 360 105	134 665 230
Inköp Cykelrum	0	1 694 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 360 105</b>	<b>136 360 105</b>
Ingående avskrivningar	-10 620 478	-9 365 651
Årets avskrivningar	-1 254 827	-1 254 827
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 875 305</b>	<b>-10 620 478</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 484 800</b>	<b>125 739 627</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 156 682	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 156 682</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-116 304	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-116 304</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 040 378</b>	<b>0</b>

### Not 8 Värmeåtervinning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 498 188	0
Inköp	372 461	3 498 188
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 870 649</b>	<b>3 498 188</b>
Ingående avskrivningar	-174 909	0
Årets avskrivningar	-193 532	-174 909
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-368 441</b>	<b>-174 909</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 502 208</b>	<b>3 323 279</b>

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

25 st aktier à 1 900 kr.

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	98 596	104 051
Avräkningskonto förvaltare	709 556	1 625 946
	<b>808 152</b>	<b>1 729 997</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	57 383	54 631
Förvaltningskostnader	21 843	20 894
Kabel-TV	11 930	11 589
Bredband	30 195	30 195
Serviceavtal	6 716	3 393
Telefoni	980	980
	<b>129 047</b>	<b>121 682</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,52	2022-09-01	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek			0	15 000 000
Stadshypotek	0,38	2022-04-30	16 250 000	16 450 000
Stadshypotek	0,52	2023-09-30	12 000 000	12 000 000
SBAB	0,40	2024-09-25	15 000 000	0
Avgår kortfristig del			-23 750 000	-31 450 000
			<b>27 000 000</b>	<b>19 500 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 23 550 000 kr

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

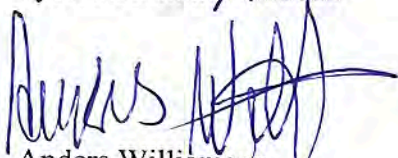
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	13 542	29 022
Ber arvode för revision extern	15 000	15 000
Elkostnader	194 002	53 187
Värmekostnader	0	25 044
Gemensamhetsanläggning	13 926	12 178
Kostnad för externa tjänster	205	205
Städning	11 700	11 700
Hyra av entrémattor	3 412	2 592
Avfall	3 098	3 046
Förutbetalda avgifter och hyror	342 260	330 027
Enstar	132 191	0
	<b>729 336</b>	<b>482 001</b>




**Not 14 Ställda säkerheter**

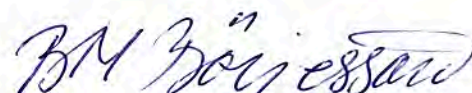
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000
	<b>55 500 000</b>	<b>55 500 000</b>

Tyresö den 12/4 2022

  
Anders Williamson  
Ordförande

  
Monica Andersson

  
Camilla Selander

  
Britt-Marie Börjesson

Min revisionsberättelse har lämnats 12/4-2022



Lena Normann  
Auktoriserad revisor  
HQV Stockholm AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björktrasten  
Org.nr 769610-4251

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björktrasten för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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, förfälskning, 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 Brf Björktrasten för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 övertredelser 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.

Stockholm den 12 april 2022

Lena Normann  
Auktoriserad revisor