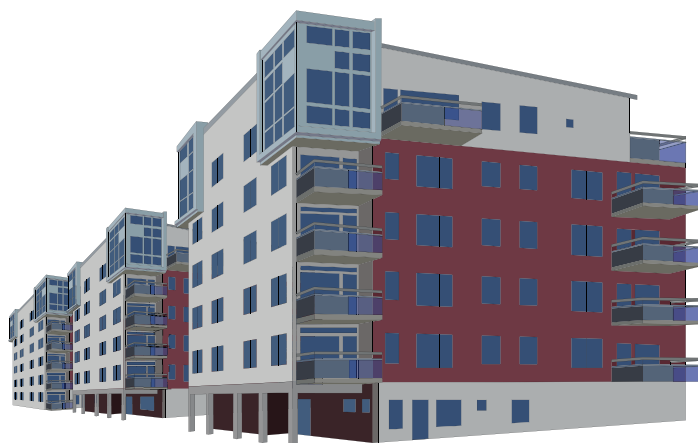


Årsredovisning 2022



BRE 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 2022. 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 2022 med 91 140 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 97 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 75 000 000 kr och markvärdet är 22 600 000 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 24 maj 2022 haft följande sammansättning:

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

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 i Handelsbanken till något högre räntevillkor.

Leverantören Enstar har under året fortsatt med att fininställa FX-systemet.

Under hösten 2022 installerade föreningen 22 laddstolpar i garaget där vi fick bidrag för 50% av installationskostnaden.

Vi har justerat öppningstiderna på våra entrédörrar för att dels behålla mer värme, dels för att minska risken för oönskade besök.

Föreningen har satt upp skyltar för Rökning förbjudet vid våra entréer.

Under hösten utfördes och avslutades rättbekämpning.

Föreningen startade med matavfallsinsamling som verkar fungera bra.

Arbetsgruppernas berättelse

Ekonomigruppen (AW, BMB, CS, RW)

Ekonomigruppen har mot bakgrund av upprättad budget föreslagit fortsatt oförändrade avgifter för året. Gruppen har under året omförhandlat lånet enligt väsentliga händelser ovan.

Energi-, TV-, och bredbandsgruppen (BMB, CS, RW)

Enstar har under året fortsatt att finjustera det relativt nya FX-systemet för att optimera driften.

Nycklar- och garagegruppen (EO, CS, BMB, RW)

Husnyckelkartotek och nyckelkomplettering sköts av gruppen. Gruppen sköter även medlemsförteckning, namnskyltning, porttelefonisystem och garageadministration. Garaget har i princip varit fullt uthyrt under året.

GA-gruppen (AW, EO, MA, RW)

Gemensamhetsanläggningen har under året fortsatt med att slutföra återstående punkter efter Wallenstamsprojektet (numera Axa). Fortsatt 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 (AW, EO, MA, RW)

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 83 st. den 31 december 2022.

Under året har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett i föreningen.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 295	4 200	4 205	4 240	3 953
Resultat efter finansiella poster	-673	-155	155	25	-123
Årets resultat exkl avskrivningar	938	1 410	1 585	1 263	1 114
Soliditet (%)	60,45	60,52	60,44	60,45	60,33
Skuldränta (%)	0,77	0,61	0,85	0,95	1,00
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 676	10 718	10 760	10 803	10 845
Fastighetens belåningsgrad (%)	39	39	39	39	39
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	747	747	747	747	682

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 660 000	2 051 339	815 794	-154 944	79 372 189
Disposition av föregående års resultat:		64 354	-219 298	154 944	0
Årets resultat				-673 050	-673 050
Belopp vid årets utgång	76 660 000	2 115 693	596 496	-673 050	78 699 139

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	596 497
årets förlust	-673 051
	-76 554

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	149 000
ianspråk tas	-358 186
i ny räkning överföres	132 632
	-76 554

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 295 186	4 200 199
Övriga rörelseintäkter		4 861	50 288
Summa rörelseintäkter		4 300 047	4 250 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 626 845	-2 194 641
Övriga externa kostnader	4	-230 671	-228 984
Personalkostnader	5	-116 306	-104 676
Avskrivningar		-1 610 741	-1 564 663
Summa rörelsekostnader		-4 584 563	-4 092 964
Rörelseresultat		-284 516	157 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 217	2 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 751	-315 053
Summa finansiella poster		-388 534	-312 467
Resultat efter finansiella poster		-673 051	-154 944
Årets resultat		-673 051	-154 944

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	124 154 048	125 525 178
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	189 840	0
Värmeåtervinning	9	3 310 057	3 502 208
Summa materiella anläggningstillgångar		127 653 945	129 027 386
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		127 701 445	129 074 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	69 778	98 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	152 139	129 047
Summa kortfristiga fordringar		221 917	227 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 267 142	1 856 926
Summa kassa och bank		2 267 142	1 856 926
Summa omsättningstillgångar		2 489 059	2 084 569
SUMMA TILLGÅNGAR		130 190 504	131 159 455

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 660 000	76 660 000
Fond för yttre underhåll		2 115 693	2 051 339
Summa bundet eget kapital		78 775 693	78 711 339
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		596 497	815 795
Årets resultat		-673 051	-154 944
Summa fritt eget kapital		-76 554	660 851
Summa eget kapital		78 699 139	79 372 190
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	22 500 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		22 500 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	28 050 000	23 750 000
Leverantörsskulder		144 718	115 640
Skatteskulder		178 680	173 280
Övriga skulder		26 634	19 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	591 333	729 336
Summa kortfristiga skulder		28 991 365	24 787 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 190 504	131 159 455

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-673 051	-154 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 610 741	1 564 663
Förändring skatteskuld/fordran		5 400	4 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		943 090	1 414 639
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 726	-1 910
Förändring av leverantörsskulder		29 078	-322 304
Förändring av kortfristiga skulder		4 169 622	-7 442 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 147 516	-6 351 807
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-237 300	-1 529 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-237 300	-1 529 143
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 500 000	7 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 500 000	7 500 000
Årets kassaflöde		410 216	-380 950
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 856 926	2 237 875
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 267 142	1 856 925

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	5-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 537 680	3 537 708
Garage	498 310	499 650
Laddstolpar	1 080	0
Elavgifter	258 116	162 841
	4 295 186	4 200 199

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	66 427	54 719
Trädgårdsskötsel	110 613	231 945
Städkostnader	113 297	101 440
Hyra av entrémattor	22 438	20 528
Snöröjning/sandning	84 944	74 374
Serviceavtal	20 051	14 269
Hisskostnader	58 734	52 524
Portar	5 800	2 125
Besiktningkostnader	18 614	10 200
Gemensamhetsanläggning	16 776	35 033
Reparationer	101 319	56 260
Hissreparationer	7 764	0
Trädgård och utemiljö	3 346	7 663
Planerat underhåll	358 186	84 646
Fastighetsel	952 804	744 013
Uppvärmning	0	4 238
Vatten och avlopp	261 069	254 632
Avfallshantering	158 725	147 074
Försäkringskostnader	57 383	54 631
Kabel-TV	47 728	46 359
Bredband	122 580	122 580
Försäkringsskador	0	3 876
Förbrukningsinventarier	33 188	47 542
Förbrukningsmaterial	5 060	23 971
	2 626 846	2 194 642

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	91 140	87 540
Telefoni	7 821	5 880
Hemsida	1 680	0
Porto	6 225	2 610
Föreningsgemensamma kostnader	0	394
Revisionsarvode	16 875	15 875
Ekonomisk förvaltning	87 961	79 126
Bankkostnader	4 670	3 750
Juridisk konsultation	2 217	22 500
Medlems-/föreningsavgifter	0	965
Övriga poster	12 082	10 344
	230 671	228 984

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	100 000	90 000
Sociala avgifter	16 306	14 676
	116 306	104 676

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 360 105	136 360 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 360 105	136 360 105
Ingående avskrivningar	-11 875 305	-10 620 478
Årets avskrivningar	-1 254 827	-1 254 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 130 132	-11 875 305
Utgående redovisat värde	123 229 973	124 484 800

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 156 682	0
Inköp		1 156 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 156 682	1 156 682
Ingående avskrivningar	-116 304	0
Årets avskrivningar	-116 303	-116 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 607	-116 304
Utgående redovisat värde	924 075	1 040 378

Not 8 Laddstolpar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	237 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 300	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-47 460	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 460	0
Utgående redovisat värde	189 840	0

Not 9 Värmeåtervinning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 870 649	3 498 188
Inköp		372 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 870 649	3 870 649
Ingående avskrivningar	-368 441	-174 909
Årets avskrivningar	-192 151	-193 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-560 592	-368 441
Utgående redovisat värde	3 310 057	3 502 208

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	57 006	98 596
Övriga fordringar	12 772	0
	69 778	98 596

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	61 759	57 383
Förvaltningskostnader	20 500	21 843
Kabel-TV	13 144	11 930
Bredband	33 473	30 195
Serviceavtal	23 263	6 716
Telefoni	0	980
	152 139	129 047

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,60	2024-09-01	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	1,29	2023-04-30	16 050 000	16 250 000
Stadshypotek	0,52	2023-09-30	12 000 000	12 000 000
SBAB	0,40	2024-09-25	15 000 000	15 000 000
Avgår kortfristig del			-28 050 000	-23 750 000
			22 500 000	27 000 000

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:

Lån som förfaller inom ett år: 28 050 000 kr

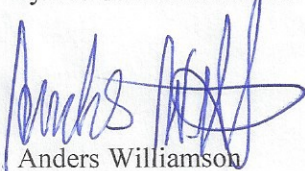
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	57 008	13 542
Styrelsearvoden	11 578	
Sociala avgifter	1 182	
Ber arvode för revision extern	15 000	15 000
Elkostnader	222 613	194 002
Vatten	2 638	0
Kostnad för externa tjänster	205	205
Städning	12 497	11 700
Hyra av entrémattor	4 074	3 412
Avfall	3 741	3 098
Förutbetalda avgifter och hyror	235 784	342 260
Radontjänster	12 825	0
Fastighetsskötsel	12 189	0
Enstar	0	132 191
Gemensamsanläggning	0	13 926
	591 334	729 336

Not 15 Ställda säkerheter

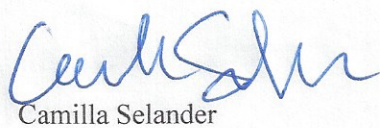
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000
	55 500 000	55 500 000

Tyresö den ^{23/3}.....2023

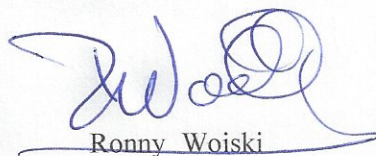


Anders Williamson
Ordförande

Monica Andersson
Monica Andersson



Camilla Selander



Ronny Woiski

Min revisionsberättelse har lämnats ^{24/3-2023}



Lena Normann
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB