



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Björken | Oxelösund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Björken I Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-0385 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Esplanaden 20-34 och Folkegatan 27-29:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Glasbjörken 1	1965-07-01	1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 971
1	lokaler (hyresrätt)	20
23	carport	285
26	p-platser	0
15	garage	270
Totalt 143 objekt		5 546

Föreningens lägenheter fördelas på:

24 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Caxton Njuki	Ordförande	2023-05-30
Örjan Storm	Ledamot	2022-06-21
Sandra Njuki	Ledamot	2023-05-30
Nathalie Engström	Ledamot	2023-05-30
Bo Eklöf	Suppleant	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caxton Njuki, Örjan Storm, Sandra Njuki, Nathalie Engström, Bo Eklöf.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Örjan Storm, Sandra Njuki och Caxton Njuki.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: en revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret av styrelsen.

Styrelsen har under året fortsatt titta på lönsamheten med att installera solceller samt IMD på både el och varmvatten.

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen övergått till IMD för både varmvatten och el. Installation påbörjades i juni och blev klart i oktober så debitering kunde startas.

Även investering med att byta ut fjärrvärmecentralen och pumpar har gjorts under året.

En av tvättmaskinerna i tvättstuga 1 har bytts ut.

Föreningens underhållsplan, upprättades ursprungligen 2010 och omarbetades under hösten 2019. Under det gångna året har vi omarbetat underhållsplanen så att den följer den 50-åriga underhållsplanen. En översyn av befintliga avtal har gjorts och

tecknat nya för att kunna gå i linje med underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Fönsterbyte
2000	Takbyte samt isolering av vind
2000	Renovering tvättstuga
2005	Renovering och inglasning av balkongerna
2006	Målning av fönster och entréer
2007	Byte av lägenhetsdörrar
2007	Målning av trapphus
2011	Parkeringsplats, carportar, miljöhus m.m.
2013-2015	Stamrenovering och renoverade badrum
2013-2015	Installation av kodlås i alla ytterdörrar
2013-2015	Bygge av bastu i samband med stamrenoveringen
2013-2015	Byte av elskåp i alla lägenheter
2014-2015	Målning av källaren
2015	Justering av värme i lägenheterna
2015	Byte styrsystem för fjärrvärme
2015	Injustering av värmesystem
2015	Installation bokningstavla
2016	Ny tvättmaskin
2016	Ny torktumlare
2016	Bygge staket utmed Esplanaden
2017	Fiberanslutning
2017	Byte garageportar
2018	Byte av belysning källare
2019	Staket
2019	Ny tvättmaskin och torktumlare
2019	Byte av termostat i garage, källare
2020-2021	Nya entrépartier
2021	Ny tvättmaskin i grovtvättstugan
2021	Ny torktumlare tvättstuga 1
2022	Säkerhetsvagnar uppsatta på taket
2022	Bytt ut gammal belysning till LED-belysning
2022	Rensat stuprören på taket
2022	Gjort besiktning av taket med drönare
2023	Installerat IMD Varmvatten & EI
2023	Ny tvättmaskin tvättstuga 1
2023	Nya fjärrvärmecentraler & pumpar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Oxelö Energi	Elnätsavgift och elöverföring
Bixia	Handelsavtal el
Oxelö Energi	Fjärrvärme, vatten o sophämtning
Tele2	TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
HomeSolutions AB	IMD EI & Varmvatten
Plåt & Ventilation AB	Ventilation

Kanokphon Saibut Holm och Muzafer Sehovic har ansvarat för städning i fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	239	208	219	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 557	2 764	2 846	2 929	3 011
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 567	2 775	2 858	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	166	162	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	708	649	636	636	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	744	695	676	673	699
Nettoomsättning, tkr	3 701	3 316	3 222	3 359	3 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	504	445	397	-363	397
Soliditet, %	36	33	31	29	30

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	400 000	0	0	400 000
Underhållsfond, kr	1 737 014	0	87 534	1 824 548
S:a bundet eget kapital, kr	2 137 014	0	87 534	2 224 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 695 871	444 623	-87 534	5 052 960
Årets resultat, kr	444 623	-444 623	504 088	504 088
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 140 494	0	416 554	5 557 048
S:a eget kapital, kr	7 277 508	0	504 088	7 781 596

*Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 140 494
Årets resultat, kr	504 088
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 466
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 557 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 557 048

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 700 789	3 316 358
Övriga rörelseintäkter	3	10 779	154 700
Summa rörelseintäkter		3 711 568	3 471 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 564 664	-1 541 193
Övriga externa kostnader	5	-198 231	-163 268
Underhåll enligt plan	6	-58 466	-18 438
Personalkostnader och arvoden	7	-346 762	-406 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625 805	-573 949
Summa rörelsekostnader		-2 793 928	-2 702 970
Rörelseresultat		917 640	768 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 578	-323 482
Summa finansiella poster		-413 552	-323 465
Resultat efter finansiella poster		504 088	444 623
Årets resultat		504 088	444 623

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	20 850 055	20 404 702
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	48 383	69 047
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 898 438	20 473 749
Summa anläggningstillgångar		20 898 438	20 473 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 325	18 220
Övriga fordringar		127 608	17
Avräkningskonto HSB Södermanland		656 980	1 577 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	147 081	137 158
Summa kortfristiga fordringar		939 994	1 732 532
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000	1 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000	1 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	13 000	13 000
Summa kassa och bank		13 000	13 000
Summa omsättningstillgångar		953 994	1 746 532
SUMMA TILLGÅNGAR		21 852 432	22 220 281

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll		1 824 548	1 737 014
Summa bundet eget kapital		2 224 548	2 137 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 052 960	4 695 871
Årets resultat		504 088	444 623
Summa fritt eget kapital		5 557 048	5 140 494
Summa eget kapital		7 781 596	7 277 508
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	7 856 669	11 693 831
Summa långfristiga skulder		7 856 669	11 693 831
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	4 903 748	2 099 520
Leverantörsskulder		255 213	37 872
Aktuella skatteskulder		11 298	10 046
Övriga skulder	18	557 891	629 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	486 017	471 779
Summa kortfristiga skulder		6 214 167	3 248 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 852 432	22 220 281

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

504 088

444 623

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

625 805

573 949

Resultat efter finansiella poster**1 129 893****1 018 572****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

9 895

1 190

Förändring av kortfristiga fordringar

-138 644

-72 559

Förändring av leverantörsskulder

217 341

-37 719

Förändring av kortfristiga skulder

-55 215

44 018

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 163 270****953 502****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 050 494

-399 563

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 050 494****-399 563****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-1 032 934

-411 988

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 032 934****-411 988****Årets kassaflöde****-920 158****141 951****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 590 137

1 448 186

Likvida medel vid årets slut**669 979****1 590 137**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 44 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 616 445 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	3 517 584	3 226 728
Avgiftsbortfall	-18 220	0
Hyrer	155 860	176 360
Hysesbortfall	-8 047	-13 712
Intäkter konsumtionsavgift	455	0
Övriga intäkter	53 157	17 913
Avsättning inre fond	0	-90 931
Summa nettoomsättning	3 700 789	3 316 358

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	10 779	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	25 000
Övriga ersättningar och intäkter	0	129 700
Summa övriga rörelseintäkter	10 779	154 700

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	21 685	11 147
Löpande underhåll	61 675	173 451
Elavgifter	166 955	127 507
Uppvärmningsavgifter	497 807	466 309
Vatten och avlopp	236 157	236 295
Sophämtning	115 782	109 933
Försäkringar	77 641	72 563
Kabel-TV/bredband	239 942	221 338
Fastighetsskötsel	38 921	8 307
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	106 780	106 780
Övriga kostnader	1 319	7 563
Summa driftskostnader	1 564 664	1 541 193

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Konstaterade förluster	54 709	0
Revisionsarvoden	21 200	12 225
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	104 296	98 924
Övriga förvaltningskostnader	0	800
Konsultarvoden	0	11 120
Möteskostnader	1 239	1 369
Överlåtelseavgift	6 458	21 595
Pantförskrivningsavgift	3 150	4 813
Kreditupplysning	1 103	1 755
Kontorsmaterial och trycksaker	3 594	8 374
Telefon	2 376	1 918
Inkassokostnader	106	375
Summa övriga externa kostnader	198 231	163 268

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	58 466	18 438
Summa underhåll enligt plan	58 466	18 438

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	19 600	65 000
Arvode styrelse	121 100	105 215
Arvode vicevärd	0	1 500
Övriga arvoden	143 200	160 175
Kostnadsersättningar	0	148
Sociala avgifter	61 362	72 584
Övriga personalkostnader	1 500	1 500
Summa personalkostnader och arvoden	346 762	406 122

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1966.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	32 304 389	31 399 414
Ingående anskaffningsvärde mark	456 100	456 100
Omklassificeringar	0	812 225
Årets investeringar	1 050 494	92 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 810 983	32 760 489
Ingående avskrivningar	-12 355 786	-11 802 501
Årets avskrivningar	-605 141	-553 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 960 927	-12 355 786
Utgående redovisat värde	20 850 056	20 404 703
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	270 000	270 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	208 000	208 000
Totalt taxeringsvärde	34 478 000	34 478 000

Fastighetsbeteckning: Glasbjörken 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 814	240 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 814	240 814
Ingående avskrivningar enligt plan	-240 814	-240 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 814	-240 814
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 323	22 685
Årets investeringar		80 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 323	103 323
Ingående avskrivningar	-34 276	-13 611
Årets avskrivningar	-20 665	-20 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 941	-34 276
Utgående redovisat värde	48 382	69 047

Not 11 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	586 050
Årets investeringar	0	226 175
Omklassificeringar	0	-812 225
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 081	137 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 081	137 158

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
2 st egna lägenheter	1 000	1 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000	1 000

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	13 000	13 000
Summa kassa och bank	13 000	13 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,25	2024-01-30	806 000	843 000
Stadshypotek	1,41	2024-09-30	3 690 000	3 757 500
Stadshypotek	4,37	2026-09-30	2 990 000	3 057 500
Stadshypotek	2,98	2025-10-30	1 812 885	1 855 047
Stadshypotek	5,21	2024-03-01	181 532	940 304
Stadshypotek	4,37	2026-09-30	3 280 000	3 340 000
			12 760 417	13 793 351
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 128 760	-1 687 532
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-774 988	-411 988
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 856 669	11 693 831

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 897 101
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 088 328

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 229 000	20 229 000
Summa ställda säkerheter	20 229 000	20 229 000

Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 903 748	2 099 520
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 903 748	2 099 520

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	20 230	18 570
Lagstadgade sociala avgifter	13 936	15 483
Övriga kortfristiga skulder	8 400	9 530
Medlemmars reparationsfond/inre fond	515 325	586 143
Summa övriga kortfristiga skulder	557 891	629 726

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	586 143	529 626
Uttag under året	-70 818	-34 414
Avsättning	0	90 931
Utgående värde	515 325	586 143

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	22 700
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	4 184
Upplupna räntekostnader	7 815	2 712
Förutbetalda hyror och avgifter	329 481	298 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 520	143 279
Avtalsplacerade betalningar	200	2
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486 016	471 779

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Björken i Oxelösund med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Caxton Njuki

Nathalie Engström

Sandra Njuki

Örjan Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Ola Trané

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken i Oxelösund, org.nr. 719000-0385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken i Oxelösund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björken i Oxelösund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Björken I Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAXTON NJUKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:06:45



SANDRA NJUKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:38:50



ÖRJAN STORM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:18:55



NATHALIE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:05:32



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:41:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Björken I Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:42:11



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.