



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björken i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björken i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2178 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VALSTA 4:10	1971-01-01	1971
VALSTA 4:7	1971-01-01	1971
VALSTA 4:8	1971-01-01	1971
VALSTA 4:9	1971-01-01	1971

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Foksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
269	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 181
1	lägenheter (hyresrätt)	75
42	garage	0
83	bilplatser med el-stolpe	0
110	bilplatser utan el-stolpe	0
11	avgiftsbelagda besöksparkering	0
67	lokaler (inkl förråd)	0
<b>Totalt 583 objekt</b>		<b>17 256</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 126 st 2 rok, 99 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gerd Carlsson	Ordförande	2021-07-02	
Bo Wiberg	Ledamot	2021-07-02	
Bertil Karlberg	Ledamot	2021-07-02	
Mustafa Ibraimov	Ledamot	2022-06-22	
Peter Nilsson	Ledamot	2022-06-22	
Tobias Yrlid	Ledamot	2023-07-24	
Tobias Yrlid	Suppleant	2022-06-22	2023-07-24
Adrian Berg	Ledamot	2019-07-20	2023-07-24
Magnus Kinnunen	Ledamot	2021-07-02	
Lena Sporre	Suppleant	2022-06-22	2023-07-24
Wojciech Wisniewski	Suppleant	2023-07-24	
Pernilla Söderstam	Suppleant	2023-07-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerd Carlsson, Bertil Karlberg, Peter Nilsson, Mustafa Ibraimov och suppleanter är Pernilla Söderstam och Wojtek Wisniewski.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Karlberg, Gerd Carlsson, Peter Nilsson och Magnus Kinnunen.

Revisorer har varit: Elisabeth Lindblom med Kjell Granberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kent Lennart Nilsson (sammankallande) och Barbro Westberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra stämman 1 hölls 2023-09-26. På extra stämman 1 deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra stämman 2 hölls 2023-10-31. På extra stämman 2 deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

Föreningen har en 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 den 2023-08-14.

Under året har föreningen:

- Relinat avloppsrör
- Utfört underhåll på undercentraler

- Bytt ut ett antal tvättutrustning
- Extra stämma: Stadgar

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Installera moluker
- Skaffa några laddningsstolpar på parkeringen
- Fasader och fönster kan bli aktuellt att byta ut

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 315 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 318.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	292	191	202	245	343
Skuldsättning, kr/kvm	867	960	1 044	1 129	1 219
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	875	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	250	176	184	170	0
Årsavgifter, kr/kvm	872	737	737	737	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	942	820	810	803	0
Nettoomsättning, tkr	16 008	15 221	14 932	14 791	16 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	634	1 290	1 683	1 780	4 490
Soliditet, %	58	54	53	50	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, vatten och bredband ingår from 2023.

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 393 900	0	0	4 393 900
Upplåtelseavgifter, kr	9 038 750	0	0	9 038 750
Underhållsfond, kr	8 487 605	0	3 920 218	12 407 823
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 920 255</b>	<b>0</b>	<b>3 920 218</b>	<b>25 840 473</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 165 984	1 290 125	-3 920 218	1 535 891
Årets resultat, kr	1 290 125	-1 290 125	634 211	634 211
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 456 109</b>	<b>0</b>	<b>-3 286 007</b>	<b>2 170 102</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 376 364</b>	<b>0</b>	<b>634 211</b>	<b>28 010 575</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 953 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 032 782 kr.

## 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	1 535 891
Årets resultat, kr	634 211
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 170 102</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-5 592 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 186 044
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-235 854</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 007 953	15 210 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	336 225	9 930
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>16 344 178</b>	<b>15 220 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 847 300	-12 146 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 061	-410 879
Personalkostnader	Not 6	-332 284	-257 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 247 622	-960 592
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-15 664 267</b>	<b>-13 775 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>679 911</b>	<b>1 445 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	273 739	68 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-319 439	-223 923
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-45 700</b>	<b>-155 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>634 211</b>	<b>1 290 125</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>634 211</b>	<b>1 290 125</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>634 211</b>	<b>1 290 125</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	33 599 308	30 511 413
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	150 350	180 420
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	4 205 557
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>33 749 658</b>	<b>34 897 390</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**33 750 158**      **34 897 890**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		39 025	16 785
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 526 247	4 215 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	934 553	1 455 933
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 499 826</b>	<b>5 687 884</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	10 211 301	9 921 419
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>10 211 301</b>	<b>9 921 419</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**14 711 127**      **15 609 302**

### Summa Tillgångar

**48 461 285**      **50 507 192**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	13 432 650	13 432 650
Fond för yttre underhåll	12 407 823	8 487 605
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>25 840 473</b>	<b>21 920 255</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 535 891	4 165 984
Årets resultat	634 211	1 290 125
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 170 102</b>	<b>5 456 109</b>

**Summa Eget kapital****28 010 575**      **27 376 364****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 212 900	12 354 025
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>7 212 900</b>	<b>12 354 025</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 826 125	4 136 100
Leverantörsskulder		1 047 976	2 020 234
Skatteskulder		32 253	25 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 190 311	2 425 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 141 144	2 170 376
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>13 237 810</b>	<b>10 776 803</b>

**Summa Skulder****20 450 710**      **23 130 828****Summa Eget kapital och skulder****48 461 285**      **50 507 192**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 679 911 1 445 125

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 247 622 960 592

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**1 247 622 960 592**

Erhållen ränta 273 739 68 923

Erlagd ränta -313 693 -205 153

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 887 579 2 269 487**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 502 266 -685 657

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 234 764 1 269 613

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-732 499 583 957**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 155 080 2 853 444**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -99 890 -4 205 557

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-99 890 -4 205 557**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 451 100 -1 451 100

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-1 451 100 -1 451 100**

## Årets kassaflöde

**-395 910 -2 803 213**

Likvida medel vid årets början **14 130 609 16 933 822**

Likvida medel vid årets slut **13 734 700 14 130 609**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 640 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 285 956	12 654 432
	Hyror bostäder	76 020	76 020
	Hyror lokaler	30 080	30 434
	Hyror garage och parkeringsplatser	746 472	746 252
	Hyror förbrukningsbaserad	1 215 687	1 198 440
	Hyror informationsöverföring	486 000	486 000
	Hyror övrigt	131 964	131 608
	Övriga primära intäkter	123 630	143 095
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>16 095 809</b>	<b>15 466 281</b>
	Avgiftsbortfall	-40 500	-84 914
	Hysesbortfall	-47 356	-180
	Avsatt till inre fond	0	-170 491
	<i>Summa</i>	<b>-87 856</b>	<b>-255 585</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>16 007 953</b>	<b>15 210 696</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	62 618	0
	Övriga sekundära intäkter	273 607	9 930
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>336 225</b>	<b>9 930</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 684 656	-3 212 533
	Snö och halk-bekämpning	-187 944	-156 933
	Reparationer	-481 849	-607 527
	Planerat underhåll	-3 186 044	-1 032 782
	Försäkringskostnader	-93 956	-178 953
	El	-1 154 207	-1 026 161
	Uppvärmning	-2 705 544	-2 604 206
	Vatten	-483 769	-595 574
	Sophämtning	-779 364	-796 334
	Fastighetsförsäkring	-272 033	-240 056
	Kabel-TV och bredband	-568 438	-524 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-430 640	-411 740
	Förvaltningsavtalskostnader	-746 902	-700 384
	Övriga driftkostnader	-71 954	-58 626
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-13 847 300</b>	<b>-12 146 432</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 840	-30 457
	Administrationskostnader	-53 268	-89 727
	Extern revision	-25 625	-26 638
	Medlemsavgifter	-77 940	-77 550
	Föreningsverksamhet	-17 684	-47 659
	Övriga förvaltningskostnader	-53 704	-138 848
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-237 061</b>	<b>-410 879</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-264 500	-196 464
	Sociala avgifter	-57 784	-51 134
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-332 284</b>	<b>-257 598</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 460	3 880
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	272 279	65 043
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>273 739</b>	<b>68 923</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-317 546	-222 858
	Övriga räntekostnader	-1 893	-1 065
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-319 439</b>	<b>-223 923</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 256 300	47 256 300
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
	Årets investeringar	4 305 447	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 161 747</b>	<b>48 856 300</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 344 887	-17 414 365
	Årets avskrivningar	-1 217 552	-930 522
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 562 438</b>	<b>-18 344 887</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 599 308</b>	<b>30 511 413</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	161 000	161 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>245 161 000</b>	<b>245 161 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 110 200	33 110 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>33 110 200</b>	<b>33 110 200</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	300 700	300 700
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 700</b>	<b>300 700</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-120 280	-90 210
	Årets avskrivningar	-30 070	-30 070
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-150 350</b>	<b>-120 280</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150 350</b>	<b>180 420</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 205 557	0
	Årets investeringar	99 890	4 205 557
	Omklassificering till byggnad	-4 305 447	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>4 205 557</b>



Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500 500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

3 523 398 4 209 191

Skattekonto

2 849 5 975

*Summa Övriga fordringar*

**3 526 247 4 215 166**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

934 553 1 455 933

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**934 553 1 455 933**

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Resursbank

6 250 446 6 067 530

Swedbank

3 960 855 3 853 888

*Summa Kassa och bank*

**10 211 301 9 921 419**

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,81%	2024-09-01	2 685 000	560 000
Stadshypotek AB	3,89%	2027-09-01	4 599 000	51 100
Stadshypotek AB	0,8%	2025-06-30	2 805 000	140 000
Stadshypotek AB	0,87%	2024-10-30	4 950 025	700 000
			<b>15 039 025</b>	<b>1 451 100</b>

Långfristig del

7 212 900

Nästa års amortering av långfristig skuld

191 100

Lån som ska konverteras inom ett år

7 635 025

Kortfristig del

7 826 125

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 451 100

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 804 400

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,48%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,81%	2024-09-01	2 685 000	560 000
	Stadshypotek AB	3,89%	2027-09-01	4 599 000	51 100
	Stadshypotek AB	0,8%	2025-06-30	2 805 000	140 000
	Stadshypotek AB	0,87%	2024-10-30	4 950 025	700 000
				<b>15 039 025</b>	<b>1 451 100</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			191 100	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 635 025	
	Kortfristig del			7 826 125	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		1 000	1 000	
	Momsskuld		21 799	20 811	
	Källskatt		0	70 140	
	Inre fond		2 151 109	2 324 202	
	Övriga kortfristiga skulder		16 403	8 933	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>2 190 311</b>	<b>2 425 086</b>	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		1 276 408	1 356 766	
	Upplupna räntekostnader		47 448	41 702	
	Övriga upplupna kostnader		817 288	771 908	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>2 141 144</b>	<b>2 170 376</b>	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björken i Märsta, org.nr. 714800-2178

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björken i Märsta för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björken i Märsta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Lindblom  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**GERD CARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:01:22



**BO WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:31:37



**TOBIAS YRLID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:42:34



**BERTIL KARLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 22:21:58



**MUSTAFA IBRAIMOV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 20:18:50



**PETER NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:51:44



**MAGNUS KINNUNEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:40:24



**ELISABETH LINDBLOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:35:25



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 15:19:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ELISABETH LINDBLOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:38:38



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 15:20:52



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.