



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Björnroten



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Björnroten med säte i Nyköping org.nr. 719000-3488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun med adress Ahlbergers väg 6, 8, 11A-11F, 13A, 13B, 15 och 19.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnroten 1	1947-07-21	1949
Blåduvan 1	1947-07-21	1949
Bolmörten 1	1947-07-21	1949

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4895
7	lokaler (hyresrätt)	0
9	garageplatser	0
33	p-platser	0
<b>Totalt 140 objekt</b>		<b>4895</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 13 st 1 rum och kök
- 49 st 2 rum och kök
- 27 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Harri Manninen	Ordförande	2023-05-24
Hans Östlund	Ledamot	2022-06-15
Marita Jonsson	Ledamot	2023-05-24
Anna Östrand	Ledamot	2023-05-24
Hanna Gustafsson	Ledamot	2022-06-15
Britt-Marie Bruno Asp	Suppleant	2022-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Harri Manninen, Hans Östlund, Marita Jonsson, Hanna Gustafsson och Britt-Marie Bruno Asp .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Harri Manninen och Hanna Gustafsson.

Revisorer har varit: Lotta Hirwing med Ulla Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av Borevision AB utsedd revisor.

Valberedning har varit: Camilla Engren vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +13% 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.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Underhåll / Investeringar**

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:  
Uteplatsen vid Ahlbergers väg 11F har blivit klar under året.

Föreningens underhållsplan, som revideras varje år, omarbetades under våren 2016. Nu gällande underhållsplan fastställdes av styrelsen 2020-11-03. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Stambyte
2003	Lägenhetsdörrar
2007	Fönster och balkongdörrar
2016	Ny trapphusbelysning Ahlbergers väg 6
2016/2017	Stambyten badrum i 5 lgh.
2016/2017	Miljöhus
2017	Vidtagna åtgärder mot felaktiga utförda arbeten på avloppsstammar
2018	Bokningstavla i tvättstuga
2018	Byte frekvensstyrning hissanläggning
2020	Nya uteplatser 3 st Ahlbergers väg 11
2020	Ny tvättmaskin i tvättstuga Ahlbergers väg 13
2022	Nya balkonger
2023	Ny uteplats Ahlbergers väg 11F

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
MÅ:s Allservice AB.	Snöröjning, trädgårdsskötsel
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Gästabudsstaden	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar
Nordisk Hiss AB	Hiss
Securitas	Bevakningstjänst / Störningsjour
Bravida	Underhåll VVS,El och Värme fr o m 230301
Jonas Hemservice AB	Städning fr o m 230601

Som vicevärd/fastighetskötare har Harri Manninen fungerat.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	234	265	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 239	4 294	1 898	1 952	2 005
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 239	4 294	1 898	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	238	207	228	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	748	711	698	698	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	775	742	727	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 795	3 618	3 560	3 549	3 526
Resultat efter finansiella poster, tkr	136	468	930	971	994
Soliditet, %	34	33	51	48	45

\*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, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	97 804	0	0	97 804
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 431 126	0	0	1 431 126
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 988 215	0	50 000	4 038 215
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 517 145</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>	<b>5 567 145</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 856 892	468 471	-50 000	5 275 363
Årets resultat, kr	468 471	-468 471	135 688	135 688
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 325 363</b>	<b>0</b>	<b>85 688</b>	<b>5 411 051</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 842 508</b>	<b>0</b>	<b>135 688</b>	<b>10 978 196</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	5 325 363
Årets resultat, kr	135 688
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 411 051</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 411 051</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 795 312	3 618 272
Övriga rörelseintäkter	3	0	14 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 795 312</b>	<b>3 632 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 000 791	-1 801 076
Övriga externa kostnader	5	-153 786	-191 736
Personalkostnader och arvoden	6	-213 849	-216 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-692 586	-677 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 061 012</b>	<b>-2 887 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>734 300</b>	<b>744 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 736	202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 348	-276 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-598 612</b>	<b>-276 523</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>135 688</b>	<b>468 471</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>135 688</b>	<b>468 471</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 582 347	30 055 828
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 582 347</b>	<b>30 055 828</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 582 347</b>	<b>30 055 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 316	3 951
Övriga fordringar		6 517	3 934
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 008 683	1 686 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	116 846	135 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 140 362</b>	<b>1 830 348</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	866 818	860 964
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>866 818</b>	<b>860 964</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 007 180</b>	<b>2 691 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 589 527</b>	<b>32 747 140</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		97 804	97 804
Upplåtelseavgifter		1 431 126	1 431 126
Fond för yttre underhåll		4 038 215	3 988 215
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 567 145</b>	<b>5 517 145</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		5 275 363	4 856 892
Årets resultat		135 688	468 471
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 411 051</b>	<b>5 325 363</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 978 196</b>	<b>10 842 508</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 328 378	11 150 034
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 328 378</b>	<b>11 150 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	6 420 512	9 868 248
Leverantörsskulder		179 560	219 404
Aktuella skatteskulder		43 424	26 268
Övriga skulder	14	22 357	19 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	617 100	620 834
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 282 953</b>	<b>10 754 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 589 527</b>	<b>32 747 140</b>

**Kassaflödesanalys**Not  
12023-01-01  
-2023-12-312022-01-01  
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

135 688

468 471

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

692 586

677 979

**Resultat efter finansiella poster****828 274****1 146 450****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-4 365

1 190

Förändring av kortfristiga fordringar

16 079

-41 573

Förändring av leverantörsskulder

-39 844

10 039

Förändring av kortfristiga skulder

15 935

46 143

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****816 079****1 162 249****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-219 105

-18 591 598

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-219 105****-18 591 598****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-269 392

11 728 220

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-269 392****11 728 220****Årets kassaflöde****327 582****-5 701 129****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 547 919

8 249 048

**Likvida medel vid årets slut****2 875 501****2 547 919**

## 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 36 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,45 %.

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. Föreningen har inget underskottsavdrag.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	3 659 798	3 478 260
Hyror	142 608	142 068
Hysesbortfall	-17 433	-19 188
Övriga intäkter	10 340	17 132
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 795 313</b>	<b>3 618 272</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Övriga ersättningar och intäkter	0	14 250
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>14 250</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 926	4 898
Löpande underhåll	82 148	152 277
Elavgifter	87 588	78 999
Uppvärmningsavgifter	847 330	737 769
Vatten och avlopp	228 010	197 918
Sophämtning	63 967	57 621
Försäkringar	89 427	81 296
Kabel-TV/bredband	3 248	3 124
Fastighetsskötsel	464 889	344 871
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	126 500	126 500
Övriga kostnader	759	15 802
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 000 792</b>	<b>1 801 075</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	18 750	21 188
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	111 524	105 780
Övriga förvaltningskostnader	0	2 400
Konsultarvoden	0	6 500
Bankkostnader	1 505	1 200
Möteskostnader	307	206
Överlåtelseavgift	5 250	11 988
Pantförskrivningsavgift	4 200	7 708
Kreditupplysning	675	945
Kontorsmaterial och trycksaker	2 684	18 900
Mobiltelefon	305	4 832
Datakommunikation	954	791
Övriga externa kostnader	7 410	7 300
Inkassokostnader	222	1 998
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>153 786</b>	<b>191 736</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Löner anställda	75 000	75 000
Arvode styrelse	104 000	104 800
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	33 849	33 007
Övriga personalkostnader	0	2 930
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>213 849</b>	<b>216 737</b>

Föreningen har en deltidsanställd.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	46 759 245	28 042 475
Ingående anskaffningsvärde mark	417 000	417 000
Årets investeringar, inglasade balkonger	0	18 716 770
Årets investeringar, altan	219 105	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 395 350</b>	<b>47 176 245</b>
Ingående avskrivningar	-17 120 417	-16 442 438
Årets avskrivningar	-692 586	-677 979
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 813 003</b>	<b>-17 120 417</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 582 347</b>	<b>30 055 828</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	350 000	350 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 350 000</b>	<b>41 350 000</b>

Fastighetsbeteckning: Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1

**Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	125 172
Årets investeringar	0	18 591 598
Omklassificeringar till byggnad, inglasade balkonger	0	-18 716 770
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 846	135 508
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>116 846</b>	<b>135 508</b>



**Not 10 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
SEB Företagskonto	29 459	860 964
SEB Kortkonto	9 693	0
SEB Sparkonto	409	0
SEB Placeringskonto	827 257	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>866 818</b>	<b>860 964</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	1,10	2024-12-28	2 234 576	2 318 032
SEB Bolån	1,14	2025-12-28	2 846 795	2 920 263
SEB Bolån	1,30	2026-09-28	2 103 663	2 196 131
SEB Bolån	2,81	2026-04-28	3 965 000	3 985 000
SEB Bolån	4,48	2028-06-28	1 598 856	1 598 856
SEB Bolån	4,56	2024-08-28	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	4,53	2027-06-28	4 000 000	4 000 000
			<b>20 748 890</b>	<b>21 018 282</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 151 120	-9 598 856
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-269 392	-296 392
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>14 328 378</b>	<b>11 123 034</b>

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	1 077 568
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 401 930

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 424 200	23 424 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 424 200</b>	<b>23 424 200</b>

**Not 13 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)	6 420 512	9 868 248
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>6 420 512</b>	<b>9 868 248</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 750	1 875
Lagstadgade sociala avgifter	1 276	638
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 331	17 331
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>22 357</b>	<b>19 844</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	17 331	17 331
Uttag under året	0	0
<b>Utgående värde</b>	<b>17 331</b>	<b>17 331</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 387	7 245
Förutbetalda hyror och avgifter	348 536	310 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 177	303 317
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>617 100</b>	<b>620 834</b>

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

Harri Manninen

Hanna Gustafsson

Hans Östlund

Anna Östrand

Marita Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lotta Hirwing  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnroten, org.nr. 719000-3488

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnroten 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Björnroten 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 från BoRevision 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 prövar 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lotta Hirwing  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**HARRI MANNINEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 19:03:33



**ANNA ÖSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:31:30



**MARITA JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:03:05



**HANNA GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:29:51



**HANS ÖSTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 17:01:32



**LOTTA HIRWING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:37:26



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 05:38:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LOTTA HIRWING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:40:29



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 05:39:57





# 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.