

Bostadsrättsföreningen Björken 3

Algatan 13

169 32 Solna

Organisationsnummer 769613-4118

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 1 JANUARI – 30 DECEMBER 2022

Föreningens 17:e verksamhetsår

På grund av omläggning av föreningens räkenskapsår till att från och med 1 januari 2022 omfatta kalenderår är jämförelseåret förkortat till att omfatta sexmånadersperioden 1 juli 2021 – 31 december 2021.

Bostadsrättsföreningen Björken 3 är ett privat bostadsföretag enligt Bostadsrättslagen (1991:614 ändrad SFS 2022:1026).

Föreningen registrerades den 14 november 2005 och förvärvade genom avtal fastigheten den 23 mars 2006, den ekonomiska planen registrerades den 29 maj 2006 och tillträde skedde den 16 juni 2006.

Sedan tillträdet 2006 har följande större förbättringsåtgärder vidtagits. Under 2007 och 2008 har fastighetens köks- och avloppsstammar bytts ut, våtutrymmena har förnyats med bland annat nya tätskikt, hissen förnyats, nya elinstallationer genomförts. Föreningens fasader och balkonger har under 2010 och 2011 putsats om och renoverats och likaså har taket lagts om. Två kommersiella lokaler har byggts om till bostäder som upplåtits med bostadsrätt. Under 2013-2014 har samtliga fönster bytts ut. Under 2018 har trapphusen målats om och belysningen moderniserats och under vintern 2019 har byggnadens entrédörr bytts ut. Under hösten 2019 har vidare tvättstugans maskiner bytts ut och ventilationen i källarutrymmena förbättrats.

Ordinarie föreningsstämma hålls onsdagen den 12 april 2023, klockan 19:00. Stämman hålls på hotell Park Inn by Radisson med adress Hotellgatan 11 i Solna Centrum.

Stämman genomförs återigen genom personlig närvaro eller via ombud enligt föreningens stadgar. Någon föranmälan behövs inte.

Kallelse har utdelats enligt stadgarna.

Styrelsen hälsar föreningens medlemmar varmt välkomna.

Föreningens fastighet omfattar 1 423 kvm bostadsyta fördelade på 27 bostäder. Byggnaden uppfördes 1944. Markarealen är friköpt och omfattar 726 kvm.

Så här fördelar sig bostäderna i föreningen:

| Upplåtelseform: | 3 rum & kök | | 2 rum & kök | | 1,5 rum & kök | | 1 rum & kök | | 1 rum & kokvrå | | Totalt | |
|-----------------|-------------|-----|-------------|-----|---------------|-----|-------------|-----|----------------|-----|--------|-------|
| | Antal | kvm | Antal | kvm | Antal | kvm | Antal | kvm | Antal | kvm | Antal | kvm |
| Bostadsrätt: | 1 | 88 | 15 | 898 | 1 | 52 | 5 | 203 | 3 | 89 | 25 | 1 330 |
| Hysesrätt: | 0 | 0 | 1 | 62 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 31 | 2 | 93 |
| Summa | 1 | 88 | 16 | 960 | 1 | 52 | 5 | 203 | 4 | 120 | 27 | 1 423 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer.

Vid ordinarie föreningsstämman den 20 april 2022 utsågs följande funktionärer:

Ordförande: Shaho Shamei
 Styrelseledamöter: Ingrid Israelsson, Alexandra Berg
 Styrelsesuppleanter: Malin Rosén, Hugo Hagström
 Revisor: Eva Rolander
 Valberedning: Inga medlemmar anmälde sig som intresserade.

2. Redogörelse över styrelsens förvaltning.

Förvaltningsåtgärder under januari – december 2022

Styrelsen har sammanträtt 8 gånger under räkenskapsåret.

Under denna period har styrelsen:

- Avslutat brandbesiktningen i källaren
- Tagit fram en underhållsplan för föreningen
- Åtgärdat skador på element i lgh 902

- Klottersanerat fasaden
- Åtgärdat taket i lgh 207
- Bytt lampor i trapphuset
- Sett över buskage på innergården samt klippt ner de träd som blivit för höga
- Rensning av saker på vinden som stått utanför lägenhetsförråden
- Inköp av nya cylindrar till tvättstugetavlan

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal så merparten av det löpande arbetet med enklare underhåll har skötts av styrelsen. I övrigt har tjänster upphandlats vid behov.

Löner och andra ersättningar.

Arvode till styrelsens ledamöter har inte utbetalats men beslutades på föreningsstämman till 20 000 kronor att fördelas enligt styrelsens eget beslut.

Transaktioner med närstående.

Ersättningar eller andra transaktioner med till styrelsen närstående personer har inte förekommit.

3. Medlemmar och överlåtelser.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 33 (föreg. år 33) medlemmar. Under sexmånadersperioden har 3 (föreg. år 6) lägenhetsöverlåtelser registrerats.

Föreningen har 2 lägenheter upplåtna med hyresrätt och 25 med bostadsrätt.

4. Finansiell översikt.

| <i>Fem år i sammandrag</i> | 1 Jan- 31 dec 2022 12 mån | 1 Jul- 31 dec 2021 6 mån | 1 Jul 2020- 30 jun 2021 12 mån | 1 Jul 2019- 30 jun 2020 12 mån | 1 Jul 2018- 30 jun 2019 12 mån |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 096 644 kr | 548 322 kr | 1 096 644 kr | 1 102 171 kr | 1 092 238 kr |
| Resultat efter finansiella poster | - 303 410 kr | - 19 835 kr | - 238 673 kr | - 3 287 kr | - 46 055 kr |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | 691 kr | 691 kr | 691 kr | 691 kr | 691 kr |
| Lån per kvm bostadsyta | 7 649 kr | 7 765 kr | 7 765 kr | 7 765 kr | 7 765 kr |
| Genomsnittlig skuldränta | 1,20% | 0,85% | 0,85% | 0,96% | 1,10% |
| Löpande driftskostnader/kvm inkl fastighetsavgift | 586 kr | 449 kr | 635 kr | 463 kr | 430 kr |
| Årets investeringar | - kr | - kr | - kr | 133 163 | 104 094 |
| Kassaflöde från löpande förvaltning | 34 204 kr | 149 593 kr | 91 923 kr | 274 182 kr | 298 261 kr |
| Soliditet | 56,7% | 57,6% | 57,5% | 57,9% | 57,8% |

Ekonomisk ställning.

Anskaffningsutgiften, inklusive förbättringsåtgärder, för fastighetens byggnad och mark har uppgått till 34,5 mkr. Finansieringen har skett enligt följande:

Medlemsinsatser inklusive upplåtelseavgifter och löpande kassaflöde: 18,8 mkr och Bankkrediter 15,7 mkr.

Synlig soliditet om 57 % per 31 december 2022 jämfört med 58% föregående år och styrelsen anser att föreningens soliditet långsiktigt inte bör understiga 40%. Den ekonomiska ställningen är således tillfredsställande trots årets underskott. Föreningens egna kapital redovisas per 31 december 2022 till 15 102 355 kronor vilket medför en minskning jämfört med föregående med 303 410 kronor som utgörs av årets redovisade underskott.

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster uppgår för sexmånadersperioden 1 juli – 31 december 2022 till -303 410 kronor (sexmånadersperioden föreg. år. -19 835). Avskrivningar på fastigheten har belastat resultatet med 337 314 kronor (sexmånadersperioden föreg. år 169 428).

Årets underskott och tidigare års underskott bör ställas mot att föreningen fortfarande har ett positivt kassaflöde från den löpande driften av fastigheten. Se för övrigt femårsöversikten ovan. Men styrelsen konstaterar att utvecklingen av samhällsekonomin med stigande räntor och hög inflation utgör en risk för att föreningens kassaflöde snabbt försämras och vänds till ett negativt flöde. Av den orsaken har styrelsen sett sig föranlåten att från den 1 april 2023 höja årsavgifterna med 10% och måste reservera sig för att ytterligare höjningar kan komma att aktualiseras.

Kassaflöde, investeringar, likviditet och finansiering.

Räkenskapsårets kassaflöde från den löpande förvaltningen redovisas till 34 204 kronor (föreg. år 149 593) kronor och detta innebär en försämring med 115 388 kronor.

Årets totala kassaflöde uppgick till 17 008 kronor jämfört med 74 943 kronor under föregående år. Amorteringar på fastighetslån har gjorts med 165 752 kronor.

Under 2022 aktualiserades inga behov av investeringar.

Styrelsen anser att ett positivt kassaflöde är viktigt för att säkerställa att framtida reparationer och förbättringsåtgärder kan genomföras utan betydande höjningar av årsavgifterna. Ett positivt kassaflöde betyder också att föreningen har en motståndskraft vid framtida räntehöjningar. För närvarande identifierar styrelsen inga mer genomgripande investeringsbehov i byggnaden. Man ska dock komma ihåg att byggnaden är uppförd 1944 och behov av reparationer och återställanden kommer av den orsaken mindre regelbundet.

Utgående likvida medel per 31 december 2022 uppgår till 1 570 973 kronor. Den likvida situationen är därför fortsatt under full kontroll beaktat att det inte i nuläget finns några mer omfattande investeringsbehov aktualiserade.

Föreningens fastighetslån uppgår till 10 884 344 vilket motsvarar 41% av föreningens tillgångar. Fastighetslånen uppgår till 7 649 kronor per kvm lägenhetsyta. Föreningen återupptog under 2022 löpande amorteringar på sina lån och 165 752 kronor amorterades. För 2023 förutses samma nivå på amorteringarna.

5. Resultatdisposition.

Till föreningsstämmans disposition stående medel utgörs av:

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Ansamlat resultat | -3 379 150 |
| Årets resultat | <u>-303 410</u> |
| Summa fritt eget kapital | <u>-3 682 559</u> |

Styrelsen föreslår att beloppet överförs i ny räkning

6. Slutord.

Solna fortsätter att växa samman med Stockholms innerstad genom tillkomsten av Hagastaden och Solna är dessutom en av Sveriges mest företagsvänliga städer. Omvandlingen av området till bostäder där Råsunda Fotbollsstadion tidigare fanns fortsätter och därmed får den östra delen av Råsunda en helt ny karaktär.

Föreningens medlemmar äger en bostadsfastighet i stadsdelen Råsunda i Solna som är en regionens mest eftertraktade områden för boende, arbete och rekreation. Till exempel erbjuder närheten till sjöarna i Solna och Sundbyberg vackra promenadvägar. Utbudet av butiker och restauranger inom promenadavstånd från fastigheten är mycket stort i Råsunda, Arenastaden och Sundbybergs Centrum. Också inom ett kort promenadavstånd nås tunnelbanor, bussar, pendeltåg, regionaltåg och spårväg vilket innebär att föreningens medlemmar har hela Storstockholm inom bekväm räckvidd.

Styrelsen förutser att föreningen under 2023 fortsatt kommer att träffas av de kostnadsökningar som följer av den höga inflationen och under 2023 får vi fullt genomslag av den ökningen av energipriser som skett under 2021 och 2022. Men ett scenario med nedåtgående energipriser är inte uteslutet under 2023. Men i nuläget ser vi inte den utvecklingen i vart fall vad gäller elpriserna som ligger på ungefär samma nivå som under 2022.

I fråga om räntorna på föreningens fastighetslån kan konstateras i not 6 att föreningen får högre räntekostnader under 2023. Föreningen har tre lån som summeras till 10 884 344

kronor per 2022-12-31. Av dessa är 2 762 524 kronor ett lån med löpande tremånadersränta. Resterande 8 121 820 är lika fördelat mellan två lån om vardera 4 060 910 kronor. Ett av lånen löper med fast ränta om 0,980% till och 2024-10-25 och det andra lånet till 2026-10-23 med en ränta om 1,270%. Ränteuppgången under 2022 slår således inte igenom fullt ut under vare sig 2023, 2024 eller 2025. Men jämfört med räntekostnaderna under 2022 som uppgick till 131 690 kronor så beräknas räntekostnaderna stiga med 70 000 kronor från 93 kronor per kvm lägenhetsyta till cirka 140 kronor. För en bostad om 50 kvm innebär det 195 kronor per månad i ökad räntekostnad.

Det är styrelsens ambition och önskan att tillsammans med föreningens medlemmar förvalta och utveckla fastigheten för att erbjuda ett kvalitativt fint boende.

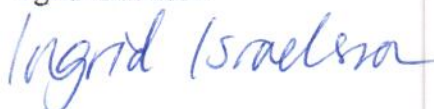
Styrelsen tackar medlemmarna och föreningens hyresgäster för allt stöd och medverkan under det förkortade verksamhetsåret 1 juli – 31 december 2022 och hälsar samtliga välkomna att medverka vid den ordinarie föreningsstämman den 12 april 2023.

Solna den 29 mars 2023

Shaho Shamei



Ingrid Israelsson



Alexandra Berg



Resultaträkning

| | Not | 1 jan 2022- 31 dec 2022 | 1 jul 2021- 31 dec 2021 |
|-------------------------------------|-----|------------------------------------|------------------------------------|
| INTÄKTER | | | |
| | | 12 månader | 6 månader |
| Årsavgifter i bostäder | | 976 500 kr | 488 250 kr |
| Hyror i bostäder | | 86 544 kr | 43 272 kr |
| Hyra parkeringsplatser | | 33 600 kr | 16 800 kr |
| Summa intäkter | | <u>1 096 644 kr</u> | <u>548 322 kr</u> |
| KOSTNADER | | | |
| Uppvärmning, el, vatten & avlopp | | 383 795 kr | 172 187 kr |
| Fastighetskötsel & underhåll | | 388 952 kr | 105 648 kr |
| Fastighetsförsäkring | | 25 557 kr | 12 781 kr |
| Administrativa kostnader | | 99 184 kr | 41 592 kr |
| Fastighetsskatt | | 38 493 kr | 19 292 kr |
| Summa rörelsekostnader | | <u>935 981 kr</u> | <u>351 499 kr</u> |
| Resultat före avskrivningar | | 160 663 kr | 196 823 kr |
| Avskrivningar enligt plan | | <u>-337 614 kr</u> | <u>-169 428 kr</u> |
| Resultat efter avskrivningar | | -176 951 kr | 27 395 kr |
| Ränteintäkter | | 5 231 kr | 0 kr |
| Räntekostnader | | <u>-131 690 kr</u> | <u>-47 230 kr</u> |
| Nettoreultat | | <u>-303 410 kr</u> | <u>-19 835 kr</u> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Fastighet</u> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 34 201 751 | 34 201 751 |
| Byggnadsinventarier | 7 | 297 801 | 188 883 |
| Värdeminskning enligt plan | 7 | <u>-9 749 299</u> | <u>-9 302 767</u> |
| Summa fastighet | | 24 750 253 | 25 087 867 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 750 253 | 25 087 867 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Fordringar</u> | | | |
| Fakturerade hyror och avgifter | | 233 205 | 58 110 |
| Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader | | <u>36 532</u> | <u>26 439</u> |
| Summa fordringar | | 269 737 | 84 549 |
| <u>Likvida medel och likvida placeringar</u> | | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 8 | <u>1 590 808</u> | <u>1 553 965</u> |
| Summa likvida medel | | 1 590 808 | 1 553 965 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 860 545 | 1 638 514 |
| <i>SUMMA TILLGÅNGAR</i> | | <i>26 610 798</i> | <i>26 726 381</i> |

Balansräkningar (fortsättning)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatskapital | 14 979 278 | 14 979 278 |
| Upplåtelseavgifter | 3 084 542 | 3 084 542 |
| Reparationsfonder | 721 093 | 678 719 |
| Summa bundet eget kapital | <u>18 784 913</u> | <u>18 721 353</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Ansamlat resultat | -3 379 150 | -3 336 774 |
| Årets resultat | -303 410 | -19 835 |
| Summa fritt eget kapital | <u>-3 682 559</u> | <u>-3 335 423</u> |
| Summa eget kapital | 15 102 354 | 15 385 930 |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | |
| Fastighetslån | 10 884 344 | 11 050 096 |
| Summa långfristiga skulder | <u>10 884 344</u> | <u>11 050 096</u> |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | |
| Leverantörsskulder | 218 532 | 54 027 |
| Föreningens skatteskuld | 99 560 | 61 067 |
| Förskottsfakturerade månadsavgifter & hyror | 276 472 | 103 366 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 535 | 71 896 |
| Summa kortfristiga skulder | <u>624 099</u> | <u>290 355</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 26 610 798 | 26 726 381 |
| Soliditet | 56,8% | 57,6% |
| POSTER INOM LINJEN | | |
| Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar | 14 400 192 | 14 400 192 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

Eget kapital per 31 december 2022

| | Insats kapital | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Fria reserver | Årets resultat | Summa |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets ingång | 14 979 278 | 3 084 542 | 678 719 | -3 336 774 | -19 835 | 15 385 930 |
| Omföring av årets resultat | | | | | 19 835 | 19 835 |
| Omföring enligt stadgarna | | | 42 375 | -42 375 | | 0 |
| Korrigerings | | | | | | |
| Resultat 1 januari - 31 december 2022 | | | | | -303 410 | -303 410 |
| Per 31 december 2022 | 14 979 278 | 3 084 542 | 721 093 | -3 379 150 | -303 410 | 15 102 354 |

Eget kapital per 31 december 2021

| | Insats kapital | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Fria reserver | Årets resultat | Summa |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets ingång | 14 979 278 | 3 213 099 | 636 344 | -3 055 726 | -238 673 | 15 534 322 |
| Omföring av årets resultat | | | | -238 673 | 238 673 | 0 |
| Nedsättning av upplåtelseavgifterna | | -128 557 | | | | -128 557 |
| Omföring enligt stadgarna | | | 42 375 | -42 375 | | 0 |
| Resultat 1 juli - 31 december 2021 | | | | | -19 835 | -19 835 |
| Per 31 december 2021 | 14 979 278 | 3 084 542 | 678 719 | -3 336 774 | -19 835 | 15 385 930 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 1 jan 2022- 31 dec 2022 12 månader | 1 jul 2021- 31 dec 2021 6 månader |
|--|-----|--|---|
| <u>Den löpande verksamheten:</u> | | | |
| Rörelseresultat efter avskrivningar | | -176 951 | 27 395 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet: | | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 5 | 337 614 | 169 428 |
| Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter | | 5 231 | 0 |
| Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader | | -131 690 | -47 230 |
| Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital | | 34 204 | 149 593 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning -/ Minskning + av fordringar | | -165 353 | 182 111 |
| Minskning/ Ökning av kortfristiga skulder | | 333 743 | -128 204 |
| Kassaflöde från den löpande driften | | 202 595 | 203 500 |
| <u>Investeringsverksamheten:</u> | | | |
| Investeringar i Fastigheten | | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | 0 |
| <u>Finansieringsverksamheten:</u> | | | |
| Amortering på lån | | -165 752 | 0 |
| Återgång på del av upplåtelseavgifter | | | -128 557 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -165 752 | -128 557 |
| Förändring av likvida medel | | 36 843 | 74 943 |
| Likvida medel vid periodens början | | 1 553 965 | 1 479 022 |
| Likvida medel vid periodens slut | | 1 590 808 | 1 553 965 |

Redovisningsprinciper, noter och specifikationer

Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR . Beträffande avskrivningar på föreningens byggnad, se även förvaltningsberättelsen.

not 1: Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 691 kronor per kvadratmeter

En genomsnittsbostad i föreningen är 51 kvm

En prognos över avgiftstuvecklingen är osäker eftersom en betydande del av föreningens kostnader är beroende av hur ränteläget i ekonomin utvecklas och vilka skatter som statsmakterna beslutar om samt vilka utgifter som kommer på energi, vatten, avlopp mm.

Dessa faktorer ligger väsentligen utanför föreningsstyrelsens kontroll.

Föreningens resultat blev - 303 410 (föreg år -19 835) kronor innebärande en försämring detta år.

Styrelsen genomförde en höjning av årsavgifterna med 20% från den 1 oktober 2008 och en från och med den 1 januari 2017 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 10 %. Från den 1 april 2023 har styrelsen sett sig föranlåten att höja årsavgifterna med 10% och reserverar sig för att det kan bli nödvändigt med ytterligare höjningar under 2023 och 2024.

Styrelsen följer noga föreningens finansiella situation och kommer att justera upp årsavgifterna om det skulle visa sig nödvändigt med beaktande av kravet på en god ekonomisk balans.

| | <u>1 jan 2022- 31 dec 2022</u> | <u>1 jul 2021- 31 dec 2021</u> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <u>not 1: Uppvärmning, el, vatten och avlopp</u> | 12 månader | 6 månader |
| Uppvärmning | 212 649 | 98 825 |
| Vatten och avlopp | 34 925 | 14 634 |
| Elektricitet | 38 922 | 19 244 |
| Renhållning, sotning, snöröjning | <u>97 299</u> | <u>39 484</u> |
| Summa | 383 795 | 172 187 |

| <u>not 2: Fastighetskötsel & underhåll</u> | 1 jan 2022- 31 dec 2022 | 1 jul 2021- 31 dec 2021 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| | 12 månader | 6 månader |
| Löpande reparation och underhåll | 186 395 | 32 500 |
| Hisskötsel | 25 058 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 12 500 | 0 |
| Fiber och Kabel TV | 78 816 | 38 904 |
| Ventilation, OVK, Radon | 0 | 22 182 |
| Tekniskt biträde | 70 938 | 0 |
| Övriga driftskostnader | 15 245 | 12 062 |
| Summa | <u>388 952</u> | <u>105 648</u> |
| | | |
| <u>not 3: Administrativa kostnader</u> | | |
| Arvoden inkl arbetsgivaravgifter | 59 585 | 36 102 |
| Juridiskt biträde | - | 2 800 |
| Övriga administrativa kostnader | 19 599 | 2 690 |
| Styrelseavode | 20 000 | 15 000 |
| Summa | <u>99 184</u> | <u>56 592</u> |
| | | |
| Totala driftskostnader | 871 931 | 319 427 |

not 5: Avskrivning enligt plan

| <i>Byggnad</i> | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Avskrivning sker årligen med 1,4% på anskaffningsvärdet | 12 månader | 6 månader |
| Avskrivningsunderlag, byggnad | 24 595 172 kr | 24 595 172 kr |
| Årlig avskrivning i % | 1,4% | 1,4% |
| Årets avskrivningskostnad | 337 614 kr | 169 428 kr |

not 6: Räntekostnader och Fastighetslån

Avser fastighet lån i Swedbank

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Genomsnittlig låneskuld under året | 10 967 220 kr | 11 050 096 kr |
| Erlagd ränta under året | 131 690 kr | 47 230 kr |
| Genomsnittlig låneränta | 1,20% | 0,85% |

Sammansättning på fastighetslånen

Kreditgivare Swedbank

| | | | |
|---------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Lån med rörlig ränta | 3,979% | 2 762 524 kr | 2 762 524 kr |
| Lån med fast ränta förfall 2024-10-25 | 0,980% | 4 060 910 kr | 4 143 786 kr |
| Lån med fast ränta förfall 2026-10-23 | 1,270% | 4 060 910 kr | 4 143 786 kr |
| Summa | 1,849% | 10 884 344 kr | 11 050 096 kr |

| | | |
|----------------------------|----------|----------|
| Antal kvm bostadsyta | 1 423 | 1 423 |
| Lån per kvm bostadsyta | 7 649 kr | 7 765 kr |
| Ränta per kvm lägenhetsyta | 93 kr | 66 kr |

not 7 Byggnader, ackumulerade avskrivningar enligt plan och Mark

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Köpeskilling, fastighet | 20 103 737 kr | 20 103 737 kr |
| Förbättringsutgifter | 14 395 815 kr | 14 395 815 kr |
| Summa anskaffningsvärde | <u>34 499 552 kr</u> | <u>34 499 552 kr</u> |
| A ck. avskrivningar enligt plan vid årets början | - 4 911 685 kr | - 4 742 257 kr |
| Extra avskrivning mot fond för yttre underhåll | - 4 500 000 kr | - 4 500 000 kr |
| Årets avskrivning enligt plan | - 337 614 kr | - 169 428 kr |
| Summa avskrivning enligt plan | <u>- 9 749 299 kr</u> | <u>- 9 411 685 kr</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u><u>24 750 253 kr</u></u> | <u><u>25 087 867 kr</u></u> |
| Fördelning av anskaffningsvärde: | | |
| Byggnad | 24 595 171 kr | 24 595 171 kr |
| Mark | 9 904 381 kr | 9 904 381 kr |
| Summa | <u>34 499 552 kr</u> | <u>34 499 552 kr</u> |
| Anskaffningsvärde per kvm lägenhetsyta | 24 244 kr | 24 244 kr |
| Uppgift om taxeringsvärden: | | |
| Mark | 27 000 000 kr | 21 800 000 kr |
| Byggnader | 17 200 000 kr | 14 400 000 kr |
| Summa | <u>44 200 000 kr</u> | <u>36 200 000 kr</u> |
| Byggnadsår | 1944 | 1944 |
| Ombyggnadsår | 2011-2014 | 2011-2014 |
| | <u>Kvm</u> | <u>Kvm</u> |
| Bostadsrättslägenheter | 25 bostäder | 1 330 |
| Hysesrättslägenheter | 2 bostäder | 93 |
| Totalt | <u>1 423</u> | <u>1 423</u> |
| Tomt, kvm | 726 | 726 |

not 8 Kassa och banktillgodohavanden

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kontant i kassan | 3 000 | 3 000 |
| Placeringskonto med Swedbank | 1 587 808 | 1 550 965 |
| Summa | <u>1 590 808</u> | <u>1 553 965</u> |

not 9 Insatskapital

| Lagenhetsnummer enligt Föreningens register | Yta enligt Lantmäteriet | Yta enligt Upplåtelse-avtal | Insats-kapital | Upplåtelse-avgift | Andelstal | 3 rum & kök kvm | 2 rum & kök kvm | 1,5 rum & kök kvm | 1 rum & kök kvm | 1 rum & kökvrå, kvm |
|---|-------------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|-----------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| 201 | | 52 | 626 525 kr | | 3,910% | | 52 | | | |
| 202 | | 38 | 457 244 kr | | 2,857% | | | | 38 | |
| 204 | | 27 | 418 757 kr | | 2,030% | | | | | 27 |
| 205 | | 42 | 496 117 kr | | 3,158% | | | | 42 | |
| 206 | | 57 | 662 886 kr | | 4,286% | | 57 | | | |
| 207 | | 41 | 484 604 kr | | 3,083% | | | | 41 | |
| 208 | | 65 | 722 015 kr | | 4,887% | | 65 | | | |
| 209 | | 31 | 378 072 kr | | 2,331% | | | | | 31 |
| 210 | | 60 | 670 878 kr | | 4,511% | | 60 | | | |
| 211 | | 57 | 638 581 kr | 1 219 493 kr | 4,286% | | 57 | | | |
| 212 | | 41 | 500 466 kr | | 3,083% | | | | 41 | |
| 213 | | 65 | 713 500 kr | | 4,887% | | 65 | | | |
| 214 | | 31 | 378 072 kr | 937 078 kr | 2,331% | | | | | 31 |
| 215 | | 60 | 677 557 kr | | 4,511% | | 60 | | | |
| 216 | | 57 | 800 019 kr | | 4,286% | | 57 | | | |
| 217 | | 41 | 564 412 kr | | 3,083% | | | | 41 | |
| 219 | | 60 | 670 878 kr | | 4,511% | | 60 | | | |
| 220 | | 57 | 650 197 kr | | 4,286% | | 57 | | | |
| 221 | | 88 | 534 526 kr | | 6,617% | 88 | | | | |
| 222 | | 65 | 810 589 kr | | 4,887% | | 65 | | | |
| 223 | | 65 | 782 122 kr | | 4,887% | | 65 | | | |
| 224 | | 68 | 376 403 kr | | 5,113% | | 68 | | | |
| 225 | | 60 | 713 036 kr | | 4,511% | | 60 | | | |
| 101 | | 52 | 625 911 kr | 602 464 kr | 3,910% | | | 52 | | |
| 102 | | 50 | 625 911 kr | 454 064 kr | 3,759% | | 50 | | | |
| Summa | | 1 330 | 14 979 278 kr | 3 213 099 kr | 100,000% | 88 | 898 | 52 | 203 | 89 |
| Nedsättning p ga reparationer | | | | 128 557 kr | | | | | | |
| Bostäder upp låtna med hyresrätt | | | | | | | | | | |
| 203 | | 62 | - | | | | 62 | | | |
| 218 | | 31 | - | | | | | | | 31 |
| | | 1 423 | 14 979 278 kr | 3 084 542 kr | 100,000% | 88 | 960 | 52 | 203 | 120 |

Genomsnittlig yta/bostad 52,7 kvm

Antal bostäder:

1 16 1 5 4

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma 2022 i Bostadsrättsföreningen Björken 3, Solna

org nr 769613-4118

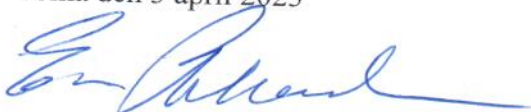
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Björken 3 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Solna den 3 april 2023



Eva Rolander