



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3870 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2004-12-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helsingör Nr 3	2019-04-01	1978
Helsingör Nr 4	2019-04-01	1978
Helsingör Nr 5	2019-04-01	1978
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Själland Nr 2	Stockholm Stad	10 år	2028-04-01	1976 och 1978
<b>Totalt 1 objekt</b>				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
149	garageplatser (varav med 10 ladd stolpar)	0
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22910
7	lokaler (hyresrätt)	1691
31	p-platser (varav 4 med ladd stolpar)	0
<b>Totalt 492 objekt</b>		<b>24601</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 85 st 2 rok, 145 st 3 rok, 34 st 4 rok, 10 st 5 rok, 14 st 6 rok, 1 st 7 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Pettersson	Ordförande	2007-08-28	2022-06-30
Mats Hagström	Ordförande	2022-07-01	
Kuldeep Singh	Ledamot	2003-08-26	
Ulla Lindbom	Ledamot	2005-08-01	2022-06-30
Petra Klingberg	Ledamot	2022-07-01	
Maya Khullar	Ledamot	2001-05-16	
Hans Öhman	HSB-Ledamot	2018-04-27	
Hana Khan	Ledamot	2021-03-19	
Navid Korah Soltani	Ledamot	2018-04-27	
Björn Svenson	Suppleant	2021-09-21	2022-06-30
Göran Gustafsson	Suppleant	2022-07-01	
Mikael Barnerud	Suppleant	2021-09-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Hagström, Kuldeep Singh, Navid Soltani och Maya Khullar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämma och konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Kuldeep Singh, Ulla Lindbom, Christer Pettersson, Petra Henningsdotter, Maya Khullar, Hana Khan, Mats Hagström, Navid Korah Soltani.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Alexandros Tsitinidis med Daniel Bernhardsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sandra Lundberg, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. På stämman deltog 24 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har från 2022-01-01 höjts med 3%. Från 2023-01-01 höjdes årsavgiften med ytterligare 6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-15.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

- Grundförstärkning och dränering
- Byte av papptak
- Målning av yttre bågar av samtliga fönster

Grundförstärkning och dränering är ett treårigt projekt som innehållit grundförstärkning av samtliga garageplan, dränering runt husen samt nya tätskikt på terrasser på våningsplan över garaget. En extern utredning visade att betong och armering var helt slut. När man bilat bort betongen visade det sig vara allvarigare än befarat och har därför blivit ett antal tilläggsbeställningar. Även kallgaraget har utdömts och vi har utrymt och stängt kallgaraget på obestämd tid då budgeterad kostnad var över 10 Mkr vilket vi ansåg som för höga kostnader för 16 garageplatser. Av estetiska skäl kommer vi dock måla byggnaden utvändigt.

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

- Byte av papptak på samtliga udda husnummer inklusive Kista Play School 2023
- Nytt tätskikt loftgångshuset nedre plan 2023-2024
- Färdigställa målning av fönstrens yttre bågar 2023
- Upprustning av gårdarna och förebyggande underhåll (målning mm) har hög prioritet
- Underhåll av skyddsrummen inkl skyddsrumsutrustning

Förundersökning och succesivt stambyte planeras påbörjas 2028-2029

Vi har en underhållsplan där vi kontinuerligt uppdaterar alla underhållsåtgärder

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 399 och under året har det tillkommit 42 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 410.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	163	206	221	91	145
Skuldsättning, kr/kvm	8 065	7 335	6 595	5 845	2 856
Räntekänslighet, %	11	10	9	9	4
Energikostnad, kr/kvm	252	240	210	219	220
Driftskostnad, kr/kvm	656	629	569	676	638
Årsavgifter, kr/kvm	810	786	754	726	712
Totala intäkter, kr/kvm	901	898	848	812	805
Nettoomsättning, tkr	22 141	21 322	20 486	19 965	19 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 406	-1 854	-3 236	-829	37
Soliditet, %	3	5	7	9	18



**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**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	6 586 400	0	0	6 586 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	755 150	0	0	755 150
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 250 199	0	1 480 390	15 730 589
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 591 749</b>	<b>0</b>	<b>1 480 390</b>	<b>23 072 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 006 775	-1 854 014	-1 480 390	-12 341 179
Årets resultat, kr	-1 854 014	1 854 014	-4 405 872	-4 405 872
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 860 789</b>	<b>0</b>	<b>-5 886 262</b>	<b>-16 747 051</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 730 960</b>	<b>0</b>	<b>-4 405 872</b>	<b>6 325 088</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 885 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 404 610 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	-10 860 789
Årets resultat, kr	-4 405 872
Reservation till underhållsfond, kr	-2 885 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 404 610
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-16 747 051</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-16 747 051</b>

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

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	22 140 830	21 322 065
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	757 497
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-14 430 096	-14 370 314
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 226 878	-659 009
Planerat underhåll		-1 404 610	-234 689
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-480 967	-455 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 326 168	-2 507 061
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-3 678 460	-4 175 271
Summa rörelsekostnader		-24 547 179	-22 401 495
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 406 350</b>	<b>-321 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 901	5 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 020 424	-1 537 511
Summa finansiella poster		-1 999 523	-1 532 080
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 405 872</b>	<b>-1 854 014</b>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	193 891 038	167 858 054
Inventarier och maskiner	Not 10	168 713	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 056 170	20 316 434
		<u>198 115 922</u>	<u>188 174 488</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>198 116 422</u>	<u>188 174 988</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 353	6 495
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 841 722	5 093 078
Placeringskonto HSB Stockholm		165	164
Övriga fordringar	Not 13	48 932	37 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 215 195	1 140 140
		<u>10 128 367</u>	<u>6 277 213</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	6 000 000	0
Kassa och bank	Not 16	0	4 730 079
Summa omsättningstillgångar		<u>16 128 367</u>	<u>11 007 292</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>214 244 789</u></b>	<b><u>199 182 280</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 586 400	6 586 400
Upplåtelseavgifter	755 150	755 150
Yttre underhållsfond	15 730 589	14 250 199
	<u>23 072 139</u>	<u>21 591 749</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 341 179	-9 006 775
Årets resultat	-4 405 872	-1 854 014
	<u>-16 747 052</u>	<u>-10 860 789</u>
Summa eget kapital	<u>6 325 088</u>	<u>10 730 960</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>38 650 000</u>	<u>39 150 000</u>
	38 650 000	39 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 159 741 750	141 290 796
Leverantörsskulder	3 371 456	1 265 730
Skatteskulder	1 521	0
Fond för inre underhåll	1 922 273	1 890 435
Övriga skulder	Not 19 237 822	170 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>3 994 880</u>	<u>4 683 405</u>
	169 269 701	149 301 320
Summa skulder	207 919 701	188 451 320
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>214 244 789</u></b>	<b><u>199 182 280</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 405 872	-1 854 014
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 326 168	2 507 061
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 079 704	653 047
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 510	-42 550
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 517 427	-2 857 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	335 213	-2 247 101
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-16 758 603	-19 812 281
Investeringar i maskiner/inventarier	-187 459	0
Utrangeringar	3 678 460	4 175 271
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 267 602	-15 637 010
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	17 950 954	18 197 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 950 954	18 197 204
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 018 565</b>	<b>313 093</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 823 322</b>	<b>9 510 228</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 841 887</b>	<b>9 823 321</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 54 551 310 kr.

## HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	18 552 540	18 013 357
Individuell mätning el	7 833	0
Hyror	3 578 549	3 392 835
Övriga intäkter	590 229	491 516
Bruttoomsättning	<u>22 729 151</u>	<u>21 897 708</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-426 312	-413 527
Hysesförluster	0	-107
Avsatt till inre fond	-162 009	-162 009
	<b>22 140 830</b>	<b>21 322 065</b>
<b>Not 2    Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	<u>0</u>	<u>757 497</u>
	<b>0</b>	<b>757 497</b>
<b>Not 3    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 319 113	2 207 756
Reparationer	2 500 663	2 945 295
El	1 207 330	867 216
Uppvärmning	4 073 000	4 155 093
Vatten	920 091	883 675
Sophämtning	749 707	734 463
Fastighetsförsäkring	482 898	451 307
Kabel-TV och bredband	594 578	583 147
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	593 145	565 835
Förvaltningsarvoden	865 540	841 210
Tomträttsavgäld	39 900	39 900
Övriga driftkostnader	84 130	95 418
	<u>14 430 096</u>	<u>14 370 314</u>
<b>Not 4    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	6 565	2 626
Hyror och arrenden	425 972	284 501
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 649	53 169
Administrationskostnader	596 029	150 010
Extern revision	31 500	29 375
Konsultkostnader	22 238	17 528
Medlemsavgifter	126 925	121 801
	<u>1 226 878</u>	<u>659 009</u>

## HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	336 400	328 400
Revisionsarvode	11 900	11 900
Övriga arvoden	14 280	9 520
Löner och övriga ersättningar	2 000	1 000
Sociala avgifter	76 377	66 294
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Konferenskostnader	39 809	37 837
	<b>480 967</b>	<b>455 151</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	
Utrangering	3 678 460	4 175 271
	<b>3 678 460</b>	<b>4 175 271</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 763	3 511
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	164
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 775	0
Övriga ränteintäkter	1 363	1 756
	<b>20 901</b>	<b>5 431</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	2 018 691	1 531 521
Övriga räntekostnader	1 733	5 990
	<b>2 020 424</b>	<b>1 537 511</b>

## HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	156 082 790	136 575 791
Anskaffningsvärde mark	44 500 000	44 500 000
Årets försäljning/utrangeringar	-5 357 972	-5 493 001
Årets investeringar	33 018 867	25 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 243 685</b>	<b>200 582 790</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-32 724 736	-31 535 405
Årets avskrivningar	-3 307 423	-2 507 061
Årets försäljning/utrangeringar	1 679 511	1 317 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 352 648</b>	<b>-32 724 736</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>193 891 038</b>	<b>167 858 054</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	192 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 785 000	1 884 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>306 985 000</b>	<b>266 084 000</b>
<b>Not 10 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	75 133	75 133
Årets investeringar	187 459	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>262 592</b>	<b>75 133</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-75 133	-75 133
Årets avskrivningar	-18 746	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 879</b>	<b>-75 133</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>168 713</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 316 434	25 504 153
Årets investeringar	-16 260 264	-5 187 719
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 056 170</b>	<b>20 316 434</b>



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	11 022	11 546
Skattefordran	0	25 789
Övriga fordringar	37 910	0
	<u>48 932</u>	<u>37 335</u>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 201 420	1 140 140
Upplupna intäkter	13 775	0
	<u>1 215 195</u>	<u>1 140 140</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	0
	<u>6 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	0	4 730 079
	<u>0</u>	<u>4 730 079</u>

## HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	265934	1,22%	2023-03-30	19 500 000	200 000
Stadshypotek AB	351665	0,79%	2022-03-01	19 650 000	200 000
Stadshypotek AB	438743	2,48%	2023-01-25	9 625 000	100 000
Stadshypotek AB	442289	1,17%	2025-01-30	19 250 000	200 000
Stadshypotek AB	449557	2,69%	2023-02-22	6 947 500	70 000
Stadshypotek AB	452255	2,81%	2023-03-02	6 542 910	70 164
Stadshypotek AB	452257	2,81%	2023-03-02	11 426 507	122 536
Stadshypotek AB	462241	3,01%	2023-03-30	42 831 250	445 000
Stadshypotek AB	498714	2,74%	2023-01-09	12 967 500	130 000
Stadshypotek AB	539025	2,92%	2023-12-01	16 626 037	166 260
Stadshypotek AB	539030	2,92%	2023-12-01	2 848 335	28 484
Stadshypotek AB	547026	3,14%	2023-12-29	7 440 205	74 404
Stadshypotek AB	547028	3,14%	2023-12-29	22 736 506	227 364
				198 391 750	2 034 212
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					188 220 690
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>38 650 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				202 486 648	182 836 000
<b>Not 18 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				159 741 750	141 290 796
				<b>159 741 750</b>	<b>141 290 796</b>
<b>Not 19 Övriga skulder</b>					
Depositioner				142 738	139 738
Momsskuld				95 084	31 216
				<b>237 822</b>	<b>170 954</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				319 860	174 150
Förutbetalda hyror och avgifter				2 038 258	1 912 724
Övriga upplupna kostnader				1 636 762	2 596 531
				<b>3 994 880</b>	<b>4 683 405</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut**

Pågående takrenovering och fönsterrenovering kommer att slutföras under H1 2023.  
Kvar att betala under 2023 är ca 2 miljoner kr, finansieras med befintlig kassa.

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Christer Pettersson.....  
Hana Khan.....  
Hans Öhman.....  
Kuldeep Singh.....  
Mats Hagström.....  
Maya Khullar.....  
Navid Korah Soltani.....  
Petra Klingberg.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. 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 Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandros Tsitinidis  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS HAGSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:45:50



**CHRISTER PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:27:07



**HANS ÖHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:44:48



**KULDEEP SINGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:07:55



**HANA KHAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:58:34



**MAYA KHULLAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:37:22



**NAVID KORAH SOLTANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:31:40



**PETRA KLINGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:43:59



**ALEXANDROS TSITINIDIS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 13:02:49



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:00:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEXANDROS TSITINIDIS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 13:03:46



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:57:10

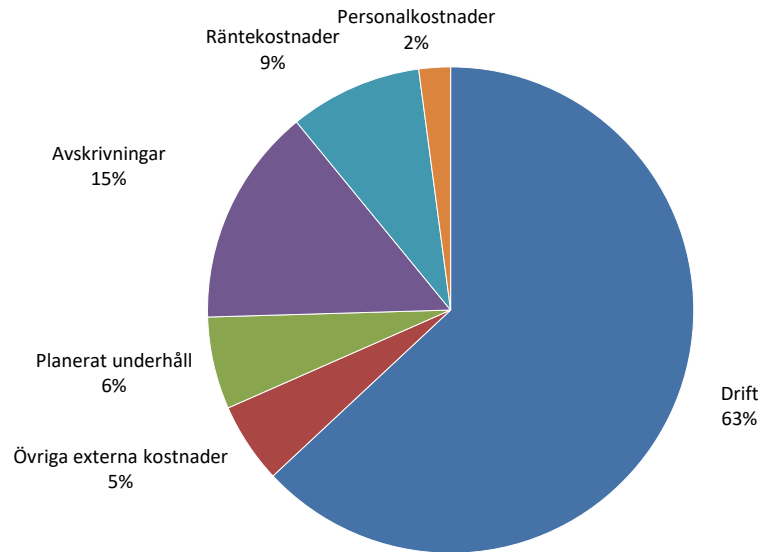




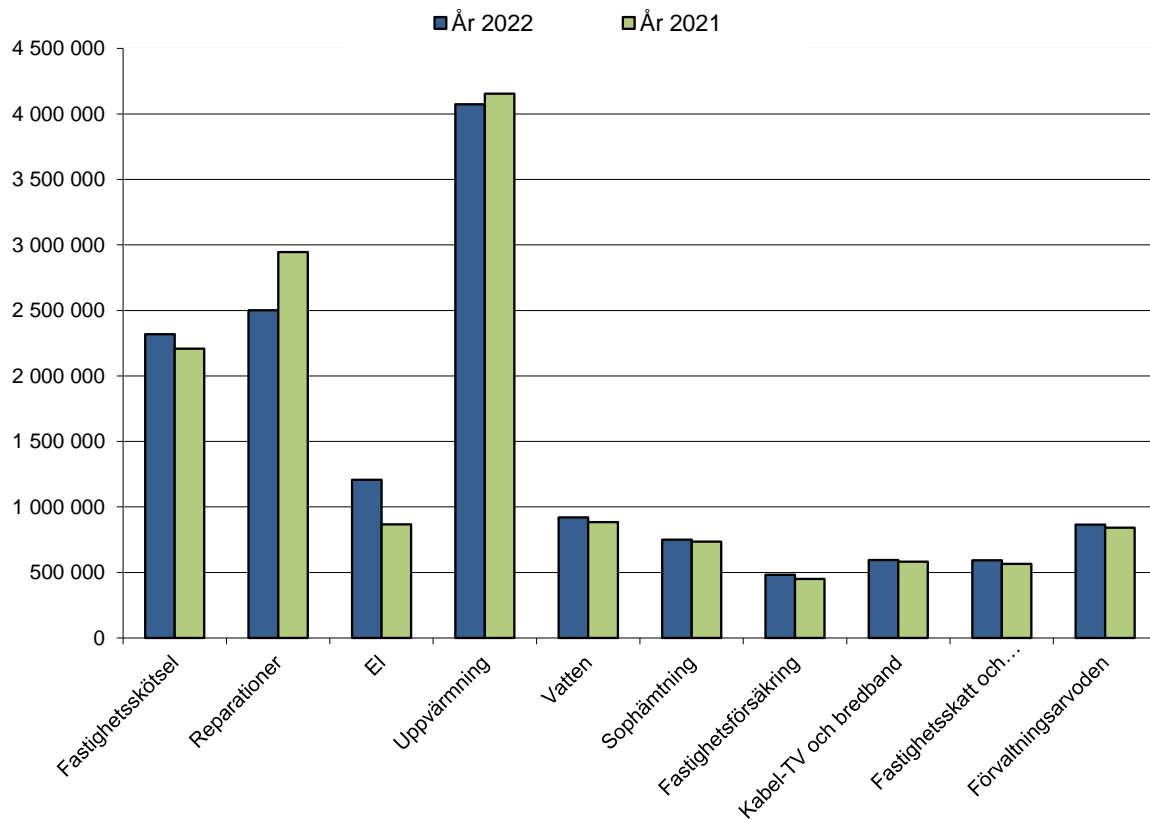


## HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





Org Nr: 716416-3870

## **HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

# 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.