

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Andrea Didon	Ordförande
Henrik Hirseland	Sekreterare
Sören Carlberg	Kassör
Helene Mårtenson	Ledamot
Tomas Olsson	Ledamot

Yasamin Francis	Suppleant
Tua Gandre	Suppleant
Daniel Larsson Gulliksson	Suppleant
Karin Törnqvist	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sören Carlberg, Yasamin Francis, Tua Gandre och Helene Mårtenson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revisionsbyrå AB

**Valberedning**

Boel Adrial

Åke Rosengren

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjockan 1	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 902 m<sup>2</sup>, varav 7 902 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet

**Kommentar**

med pentry  
litet övernattningsrum i anslutning  
till gemensamhetslokal

M

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 202010.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gräsytor	2019 - 2020	Omplanering av gräs
Planerat underhåll	År	Kommentar
Markarbeten parkering	2021	Bör ske efter att bygget vid parkeringen är klart.
Renovering ytskikt trapphus	2021	2020-2023
Renovering hissar	2024	Teknisk uppgradering av hissar

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät och Com Hem AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Fortum
Snöröjning mark	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trädgårdsarbete	En Trädgårdsmästare AB
Städning trapphus	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Tomträttsavtal	Markkontoret
Vatten	Stockholm Vatten
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring
Hissbesiktning	Inspecta
Serviceavtal hissar	Kone
Lån	Nordea
TV	Com Hem AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättmaskinsservice	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Elnät	Ellevio

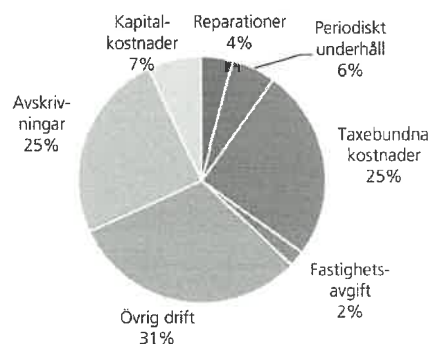
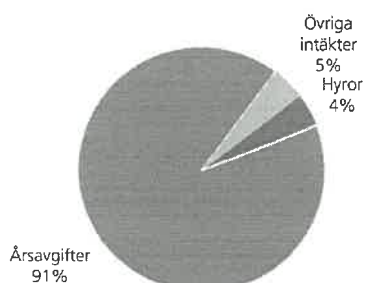
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 262 786</b>	<b>3 739 747</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 109 912	6 345 875
Finansiella intäkter	183	340
Minskning kortfristiga fordringar	385 525	367 516
Ökning av kortfristiga skulder	0	119 521
	<b>6 495 620</b>	<b>6 833 251</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 195 142	4 376 564
Finansiella kostnader	424 562	441 648
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	2 492 000
Minskning av kortfristiga skulder	112 536	0
	<b>5 732 240</b>	<b>7 310 212</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 026 166</b>	<b>3 262 786</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>763 380</b>	<b>-476 961</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

3

SE  
CD

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomfördes under hösten 2020.

Byte av trädgårdsentreprenör till En Trädgårdsmästare AB.

Ny gräsmatta Östgården Höjning av marken samt ny gräsmatta Mittgården (finansierat av Stockholms stad efter ett ledningsarbete).

Översiktlig inventering av statusen på de träd som står i nära anslutning till huskropparna.

Besiktning av husen inför sprängningar pga nybyggnation i närområdet har genomfört av extern konsult.

De två städ- och trädgårdsdagarna under våren och hösten förlängdes och blev till veckor

Överklagande av Mark och miljödomstolens dom, i ärendet om nybygget nästgårds på Malmövägen/Ystadsvägen, till Mark och miljööverdomstolen. Ny matarkabel för eltillförsel gav förstärkt kapacitet (och möjliggör t ex laddstolpar för elbilar).

Utredning av åtgärder för begränsning av motortrafiken på gårdarna.

Renoveringen av uteplats 113 som pilotprojekt.

Hållbarhetsgruppens energikartläggning påbörjades med konsulten Enex..

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelser under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	706	704	706	706
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 786	5 912	6 227	6 291
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	87	75	74
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	120	113	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	16	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	56	34	26
Soliditet (%)	64	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	-3	260	267
Nettoomsättning (tkr)	6 075	6 308	6 206	6 229

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 902 m<sup>2</sup> bostäder.

M

af

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	31 083 000	0	0	31 083 000
Upplåtelseavgifter	40 021 000	0	0	40 021 000
Fond för yttre underhåll	8 130 141	504 000	0	7 626 141
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>79 234 141</b>	<b>504 000</b>	<b>0</b>	<b>78 730 141</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 894 183	-504 000	-2 765	3 400 948
Årets resultat	-32 302	-32 302	2 765	-2 765
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 861 881</b>	<b>-536 302</b>	<b>0</b>	<b>3 398 183</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>82 096 022</b>	<b>-32 302</b>	<b>0</b>	<b>82 128 324</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-32 302
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 398 183
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-504 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 861 881</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

348 873
<b>3 210 754</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

17

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 075 152	6 308 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 760	37 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 109 912</b>	<b>6 345 875</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 812 052	-3 996 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 170	-252 783
Personalkostnader	Not 6	-127 920	-127 456
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 522 693	-1 530 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 717 835</b>	<b>-5 907 331</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>392 077</b>	<b>438 543</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 562	-441 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-424 379</b>	<b>-441 308</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-32 302</b>	<b>-2 765</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-32 302</b>	<b>-2 765</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	124 533 715	126 000 882
Maskiner	Not 9	58 889	114 414
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 592 604</b>	<b>126 115 297</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>124 592 604</b>	<b>126 115 297</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 889	9 742
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 866 210	3 253 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	427 962
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 875 099</b>	<b>3 690 802</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		383 803	190 246
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>383 803</b>	<b>190 246</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 258 902</b>	<b>3 881 047</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 851 507</b>	<b>129 996 344</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 104 000	71 104 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 130 141	7 626 141
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 234 141</b>	<b>78 730 141</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 894 183	3 400 948
Årets resultat		-32 302	-2 765
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 861 881</b>	<b>3 398 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>82 096 022</b>	<b>82 128 324</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 612 752	24 604 752
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 612 752</b>	<b>24 604 752</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 104 752	22 112 752
Leverantörsskulder		111 985	187 858
Skatteskulder		255 346	246 974
Övriga skulder		3	57 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	670 646	658 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 142 732</b>	<b>23 263 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 851 507</b>	<b>129 996 344</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
IT-nät	30 år	30 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Elinstallationer	15 år	15 år
Kodlås	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 575 074	5 564 126
Hyror parkering	263 500	263 500
Elintäkter	54 050	469 659
Elintäkter moms	172 507	0
Övriga debiterade avgifter	10 000	11 138
Öresutjämning	21	32
	<b>6 075 152</b>	<b>6 308 455</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	1 800
Övriga intäkter	34 760	35 620
	<b>34 760</b>	<b>37 420</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	104 433	86 460
	Fastighetsskötsel beställning	38 787	40 533
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	148 750	140 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	88 571	160 805
	Snöröjning/sandning	20 231	101 224
	Städning entreprenad	142 969	140 568
	Städning enligt beställning	1 063	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 388	0
	Hissbesiktning	12 443	12 109
	Myndighetstillsyn	6 000	0
	Gemensamma utrymmen	3 999	357
	Gård	18 258	5 788
	Förbrukningsmateriel	4 133	45 906
	Teleport/hissanläggning	82 094	84 285
		<b>677 119</b>	<b>818 034</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	9 673	2 082
	Gemensamma utrymmen	0	33 525
	Tvättstuga	19 150	14 065
	Entré/trapphus	4 052	2 410
	Lås	10 335	26 204
	VVS	117 749	109 517
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 289
	Elinstallationer	27 174	15 723
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 168	0
	Bredband	6 114	0
	Hiss	38 214	5 329
	Tak	0	13 344
	Fasad	0	1 302
	Mark/gård/utemiljö	7 934	35 058
	Garage/parkering	5 754	5 052
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 069
	Vattenskada	3 188	0
		<b>264 505</b>	<b>282 969</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	11 160	0
	Ventilation	304 500	0
	Mark/gård/utemiljö	33 213	0
		<b>348 873</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	293 911	687 410
	Värme	909 441	949 269
	Vatten	160 389	127 958
	Sophämtning/renhållning	175 676	159 956
		<b>1 539 417</b>	<b>1 924 593</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	131 684	119 171
	Tomträttsavgäld	564 300	564 300
	Kabel-TV	57 478	56 265
	Bredband	80 294	87 508
	Övriga fastighetskostnader	18 343	18 178
		<b>852 099</b>	<b>845 422</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>130 039</b>	<b>125 307</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 812 052</b>	<b>3 996 325</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 983	3 058
	Tele- och datakommunikation	29 278	31 160
	Juridiska åtgärder	0	8 250
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	17 125
	Föreningskostnader	4 119	12 906
	Styrelseomkostnader	2 610	2 672
	Fritids- och trivselkostnader	0	9 615
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	120 540	118 702
	Förvaltningsarvodena övriga	7 500	0
	Administration	6 415	5 581
	Konsultarvode	54 615	36 014
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 860	7 700
		<b>255 170</b>	<b>252 783</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	27 920	27 456
		<b>127 920</b>	<b>127 456</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 444 600	1 444 600
	Förbättringar	22 567	22 567
	Maskiner	55 525	63 600
		<b>1 522 693</b>	<b>1 530 768</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	144 947 886	144 947 886
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>144 947 886</b>	<b>144 947 886</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 947 004	-17 479 836
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 467 167	-1 467 167
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-20 414 171</b>	<b>-18 947 004</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>124 533 715</b>	<b>126 000 882</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark	102 000 000	102 000 000
		<b>217 000 000</b>	<b>217 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	217 000 000	217 000 000
		<b>217 000 000</b>	<b>217 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	358 688	358 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>358 688</b>	<b>358 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-244 274	-180 674
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 525	-63 600
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-299 799</b>	<b>-244 274</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>58 889</b>	<b>114 414</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	222 048	180 557
	Momsavräkning	1 799	0
	Klientmedel hos SBC	3 642 363	3 072 541
		<b>3 866 210</b>	<b>3 253 098</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Värme	0	427 962
		<b>0</b>	<b>427 962</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	7 626 141	7 192 927
	Reservering enligt stadgar	504 000	504 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-70 786
	<b>Vid årets slut</b>	<b>8 130 141</b>	<b>7 626 141</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,050 %	24 604 752	24 604 752	2021-10-20
	Nordea	0,530 %	10 112 752	11 056 376	2023-10-18
	Nordea	0,540 %	11 000 000	11 056 376	2023-10-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 717 504</b>	<b>46 717 504</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 104 752	-22 112 752	
			<b>20 612 752</b>	<b>24 604 752</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 217 504 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	78 100 000	78 100 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	86 574	91 561
	Avgifter och hyror	584 072	566 667
	Förskottsviserade avg/hyror	0	0
		<b>670 646</b>	<b>658 228</b>

<b>Not 16</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	---

Under våren 2021 är lagstadgad radonmätning inplanerad.

4

---

## Styrelsens underskrifter

---

JOHANNESHOV den 22 / 5 2021



Andrea Didon  
*Ordförande*



Henrik Hirseland  
*Sekreterare*



Sören Carlberg  
*Kassör*



Helene Mårtenson  
*Ledamot*



Tomas Olsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021



Per Engzell  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1, org.nr 769601-8063

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta

revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Danderyd 2021-05-25

Per Engzell

Auktoriserad revisor