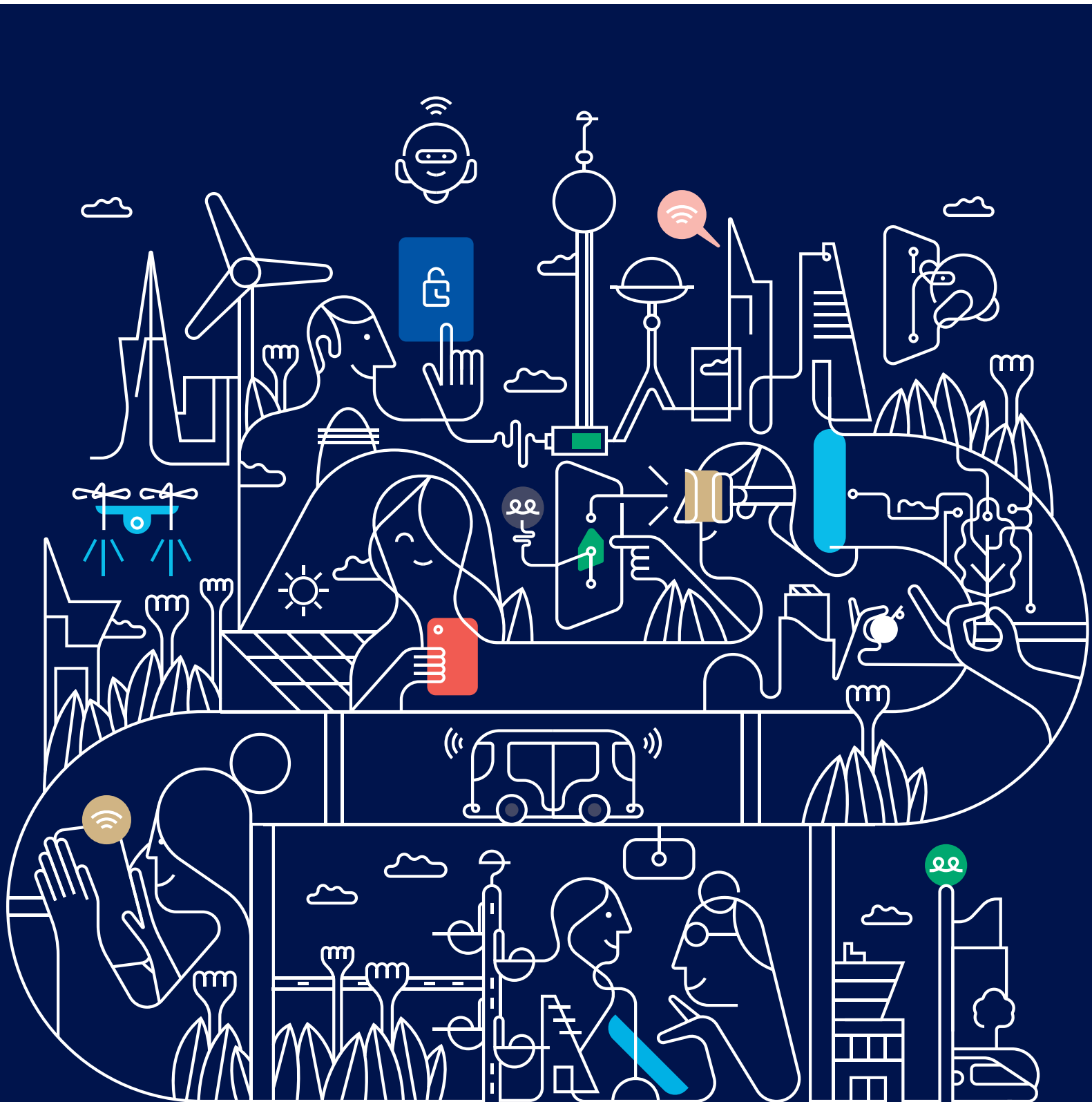




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Björstakullen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björstakullen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2007 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 1991-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kramfors.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Åsgatans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar Åsgatan.

Styrelsen

Ingrid Östlund	Ordförande
Ann-Christine Edin	Ledamot
Ann-Mari Eriksson	Ledamot
Roland Höglund	Ledamot
Lucas Peterson	Ledamot
Erika Peterson	Ledamot
Krister Walther	Ledamot
Karl George Jonathan Edman	Suppleant
Ninni Birgitta Melander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Christine Edin, Ann-Mari Eriksson, Lucas Peterson och Krister Walther.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulla Andersson

Ordinarie Extern

Valberedning

Ola Peterson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MINERVA 2	2000	Kramfors

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 4 flerbostadshus.

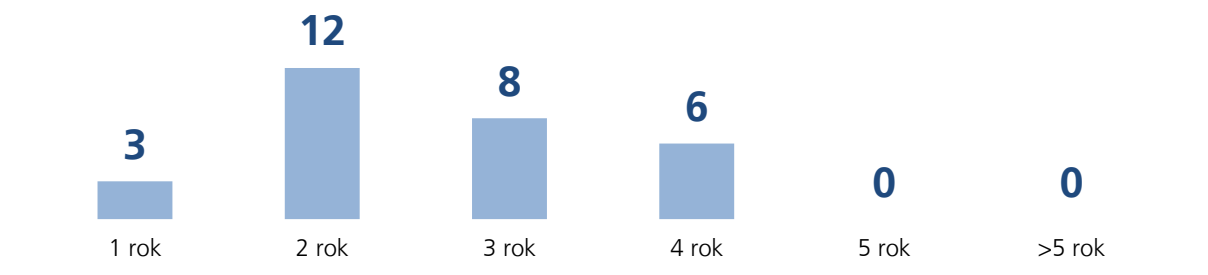
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 247 m², varav 2 078 m² utgör boyta och 169 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Klubblokal och hobbylokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning garage Fabriksgatan	2022	
Garage Åsgatan ombyggt till carport	2022	
Föreningens garage, ny panel,målning,nya dörrar och armaturer	2022	
Byte ventilationsanläggning	2021	
Markarbete	2021	
Rep. Garage Fabriksgatan 4	2020	
Reparation fasad Björstagatan 15 A	2018	
Utvändiga trappor	2018	Påbörjat 2017
Sop- och cykelbod, Fabriksgatan 2, Dörrar, panel , målning	2018	
Ventilationsrengöring hus 4 och 8	2018	
Ventilationsrengöring hus 3 och 7	2017	
Byte panel och målning förråd	2017	
Fiberanslutning	2017	
Ny ytterdörr Åsgatan 3 B	2017	
Reparation av socklar	2016	
Nya utomhusarmaturer	2016	
Rep. värmeanläggning	2016	
OVK-kontroll	2015	
Målning av tvättstugan	2014	
Målning alla hus och carportar	2013	
Ny panel på två garage	2011	
Asfaltering Fabriksgatan	2011	
Målning garage och carportar	2011 - 2012	
Tak över bilparkeringsgarage	2005	
Tak över bilparkeringsgarage	2002	
Renovering av förråd F2 + F3	2001	
Renovering av balkonger	1998	
Planerat underhåll	År	
Nya armaturer i trapphusen	2023	
Reparation carport Åsgatan	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

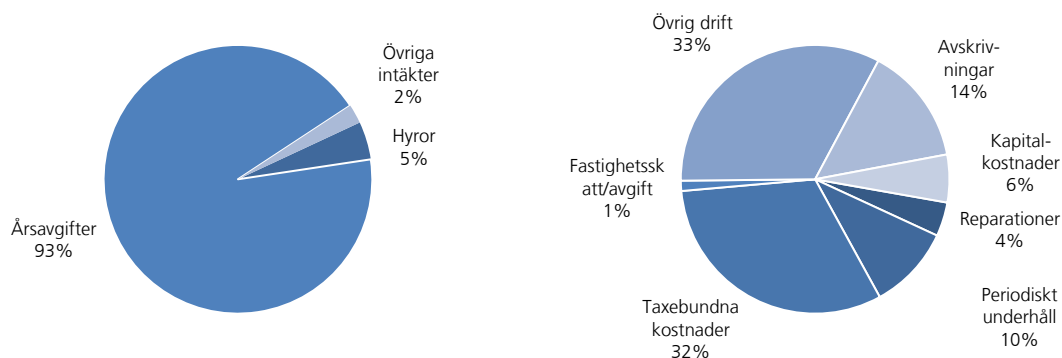
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 453 474	2 590 672
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 669 793	1 629 090
Finansiella intäkter	3 072	4 264
Ökning av kortfristiga skulder	6 599	0
	1 679 464	1 633 354
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 315 598	1 208 969
Finansiella kostnader	94 278	115 620
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 307 500
Ökning av kortfristiga fordringar	5 532	1 173
Minskning av långfristiga skulder	128 980	128 980
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 310
	1 544 388	2 770 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 588 550	1 453 474
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	135 076	-1 137 198

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny leverantör av TV fr.o.m.. 1/6 2022. Digital-TV via box från Sappa.

Föreningens städdagar den 14/5 och 15/10. Glädjande att så många frivilliga kommit för några timmars idogt arbete på vår gård. Därefter bjöds vi på välförtjänt fika och varmkorv och en trevlig stund tillsammans.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	678	677	678
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 339	2 396	2 454	2 511
Elkostnad/m ² totalyta	48	44	42	52
Värmekostnad/m ² totalyta	90	113	104	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	78	68	74	71
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	51	47	52
Soliditet (%)	34	33	32	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29	97	113	166
Nettoomsättning (tkr)	1 670	1 629	1 632	1 636

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 078 m² bostäder och 169 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 962	0	0	1 962
Fond för yttre underhåll	1 012 051	25 917	-49 027	1 035 161
S:a bundet eget kapital	1 014 013	25 917	-49 027	1 037 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 759 816	-25 917	145 680	1 640 053
Årets resultat	29 483	29 483	-96 653	96 653
S:a fritt eget kapital	1 789 299	3 566	49 027	1 736 706
S:a eget kapital	2 803 311	29 483	0	2 773 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	29 483
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 785 733
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-25 917</u>
summa balanserat resultat	1 789 299

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>166 999</u>
1 956 298

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 669 793	1 628 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	403
Summa rörelseintäkter		1 669 793	1 629 090
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 093 240	-1 034 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 202	-57 730
Personalkostnader	Not 6	-145 155	-117 157
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 506	-212 113
Summa rörelsekostnader		-1 549 104	-1 421 082
RÖRELSERESULTAT		120 689	208 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 072	4 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 278	-115 620
Summa finansiella poster		-91 206	-111 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		29 483	96 653
ÅRETS RESULTAT		29 483	96 653

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	6 691 277	6 924 783
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 691 277	6 924 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 694 077	6 927 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 563	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	908 593	778 548
Summa kortfristiga fordringar		919 156	778 548
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		685 835	685 835
Summa kassa och bank		685 835	685 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 604 991	1 464 383
SUMMA TILLGÅNGAR		8 299 068	8 391 966

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 962	1 962
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 012 051	1 035 161
Summa bundet eget kapital		1 014 013	1 037 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 759 816	1 640 053
Årets resultat		29 483	96 653
Summa fritt eget kapital		1 789 299	1 736 706
SUMMA EGET KAPITAL		2 803 311	2 773 828
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 126 880	5 255 860
Summa långfristiga skulder		5 126 880	5 255 860
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	128 980	128 980
Leverantörsskulder		73 100	69 906
Skatteskulder		-6 556	0
Övriga skulder		20 875	18 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	152 478	144 498
Summa kortfristiga skulder		368 877	362 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 299 068	8 391 966

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 555 058	1 524 566
Hyror parkering	11 775	4 200
Hyror garage	34 150	33 900
Hyror carport	30 400	31 200
Kabel-TV intäkter	34 800	34 800
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	-12	21
	1 669 793	1 628 687

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	403
	0	403

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 722	107 832
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 366	34 346
	Snöröjning/sandning	40 896	62 036
	Myndighetstillsyn	0	19 000
	Sophantering	2 485	0
	Gård	1 332	1 027
	Förbrukningsmateriel	39 604	47 661
	Fordon	15 403	0
		219 808	271 902
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	12 614
	Entré/trapphus	13 692	1 496
	Lås	4 585	731
	VVS	6 641	2 186
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 238
	Elinstallationer	17 509	3 242
	Fasad	15 676	0
	Garage/parkering	9 759	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	48 534
		67 862	72 041
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	13 174
	Ventilation	0	8 594
	Mark/gård/utemiljö	0	27 259
	Garage/parkering	166 999	0
		166 999	49 027
	Taxebundna kostnader		
	El	108 105	99 372
	Värme	202 152	253 726
	Vatten	174 896	152 887
	Sophämtning/renhållning	34 826	29 290
		519 978	535 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 106	30 266
	Kabel-TV	67 139	54 248
		98 245	84 514
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 348	21 324
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 093 240	1 034 082

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 876	625
	Tele- och datakommunikation	500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 485	463
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	5 863	788
	Styrelseomkostnader	808	2 125
	Fritids- och trivselkostnader	0	99
	Studieverksamhet	885	0
	Förvaltningsarvode	49 916	48 836
	Administration	10 850	-157
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		77 202	57 730
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en man och en kvinna anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 370	30 324
	Löner	72 160	63 221
	Kostnadsersättningar	3 928	4 080
	Sociala kostnader	23 697	19 532
		145 155	117 157
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	151 859	151 859
	Förbättringar	81 648	59 859
	Maskiner	0	395
		233 506	212 113

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 719 575	9 412 075
	Nyanskaffningar	0	1 307 500
	Utgående anskaffningsvärde	10 719 575	10 719 575
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 794 792	-3 583 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-233 506	-211 717
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 028 298	-3 794 792
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 691 277	6 924 783
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 035 400	1 035 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 287 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark	1 352 000	908 000
		8 639 000	7 108 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 498 000	7 108 000
	Lokaler	141 000	0
		8 639 000	7 108 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 830	108 830
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 830	108 830
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 830	-108 435
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-395
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 830	-108 830
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 382	24 382
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 382	24 382
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 382	-24 382
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 382	-24 382
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 226	4 212
	Skattefordran	1 652	6 697
	Klientmedel hos SBC	294 569	327 550
	Räntekonto hos SBC	608 146	440 089
		908 593	778 548

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 035 161	1 013 837
	Reservering enligt stadgar	25 917	21 324
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-49 027	0
	Vid årets slut	1 012 051	1 035 161

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,770 %	2 590 828	2 654 408	2026-09-01
Handelsbanken	1,770 %	2 665 032	2 730 432	2026-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		5 255 860	5 384 840	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-128 980	-128 980	
		5 126 880	5 255 860	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 610 960 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.

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 347 000	28 347 000

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	7 236	7 413
Avgifter och hyror	145 242	137 085
	152 478	144 498

Not 17

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Den gamla carporten vid Åsgatan kommer att repareras.

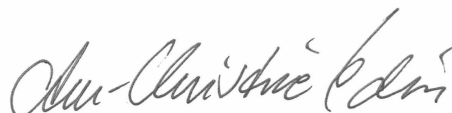
Alla armaturer i trapphusen kommer att bytas.

Styrelsens underskrifter

Kramfors den 29/3 2023



Ingrid Östlund
Ordförande



Ann-Christine Edin
Ledamot



Ann-Mari Eriksson
Ledamot



Roland Höglund
Ledamot



Lucas Peterson
Ledamot



Erika Peterson
Ledamot



Krister Walther
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2023



Ulla Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Björstakullen

Org.nr 716460-3537

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i Björstakullens bostadsrättsförening. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kramfors den 17/4 2023



Ulla Andersson

Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 632 750	1 555 058	1 554 480
Hyror parkering	10 500	11 775	8 400
Hyror garage	27 000	34 150	39 000
Hyror carport	45 600	30 400	33 600
Kabel-TV intäkter	34 000	34 800	34 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Öresutjämning	0	-12	0
	1 749 850	1 669 793	1 669 480
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-119 000	-109 722	-116 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-10 366	-7 000
Snöröjning/sandning	-69 000	-40 896	-45 000
Myndighetstillsyn	-4 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sopphantering	-3 000	-2 485	-7 000
Gård	-2 000	-1 332	-1 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-39 604	-21 000
Fordon	-5 000	-15 403	0
	-219 000	-219 808	-202 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-76 000
Entré/trapphus	0	-13 692	0
Lås	0	-4 585	0
VVS	0	-6 641	0
Elinstallationer	0	-17 509	0
Fasad	0	-15 676	0
Garage/parkering	0	-9 759	0
	-58 000	-67 862	-76 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-158 500	0	-237 000
Garage/parkering	0	-166 999	0
	-158 500	-166 999	-237 000
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-108 105	-99 000
Värme	-280 000	-202 152	-243 000
Vatten	-169 000	-174 896	-167 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-34 826	-21 000
	-602 000	-519 978	-530 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-31 106	-35 000
Kabel-TV	-60 000	-67 139	-67 000
	-94 000	-98 245	-102 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 324	-20 348	-22 000
	-21 324	-20 348	-22 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-1 876	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 485	0
Föreningskostnader	-1 000	-5 863	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-808	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Studieverksamhet	0	-885	0
Förvaltningsarvode	-54 000	-49 916	-51 000
Administration	-2 000	-10 850	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 020	-5 000
	-67 000	-77 202	-69 000

Personalkostnader

Lön	0	0	-2 000
Lön - vicevärd	-42 000	-43 225	-42 000
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-5 000
Lön - lokalvård	-26 200	-28 935	-29 000
Styrelsearvode	-45 000	-43 570	-33 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 800	-2 000
Övriga arvoden	-2 000	0	-3 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-3 928	0
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-21 304	-30 000
FORA	-1 000	-2 393	-3 000
	-138 200	-145 155	-149 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-152 000	-151 859	-152 000
Förbättringar	-82 000	-81 648	-39 000
	-234 000	-233 506	-191 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 592 024 -1 549 104 -1 578 000

RÖRELSERESULTAT

157 826 120 689 91 480

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	3 058	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	14	0
Låneräntor	-94 000	-94 278	-97 000
	-94 000	-91 206	-97 000

RESULTAT

63 826 29 483 -5 520

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se