



Årsredovisning 2022



Brf Björknäs Äppelgård 1

Org nr 769626-4741

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Björknäs Äppelgård 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning, Nacka Björknäs 1:973-976, registrerad såsom småhusenhet (radhus), tomtmark till helårsbostad.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juni 2013.

Den ekonomiska planen upprättades 8 november 2013.

Första inflyttningen till föreningen registrerades under 2014.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 18 784 000 kr, varav byggnadsvärde är 9 491 000 kr och markvärde är 9 293 000 kr.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske enligt antagen underhållsplan.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka kommande planerade underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 september 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Henrik Strandberg, ordförande Avflyttad
 Ida Amatiello
 Jonas Granqvist
 Magnus Axelsson

Revisor Henrik Sundström

Styrelsen har haft 2 protokollförda sammanträde under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenläckage upptäcktes onsdag 11/5-2022 i samband med kommunens avläsning. Föreningen anser att detta är ett byggfel som ligger under byggherrens ansvar och således även de kostnader som uppstår. Byggherren Ramme Group avsäger sig allt ansvar och hänvisar till sina advokater om vi vill driva ärendet vidare. Då vi inte kan riskera att förlora i en tvist om bevisning av byggfel har vi som förening beslutat att vi inte har råd att driva ärendet mot byggherren.

Föreningen har betalat 67 887 kronor för reparation av vattenläckaget. Försäkringsbolaget täckte kostnaden för repartionen skadan och för återställandet av mark genom att betala ut 52.887 kronor i försäkringsersättning.

Gällande kostnaden för läckt vatten har vi per den 18 december 2022 erhållit en faktura på 185.762 kr från Nacka Vatten varav de tar 94.896 kronor av kostnaden. Den slutliga vattenkostnaden för föreningen hamnar på 90.866 kr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 7 medlemmar. Under året har en överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	237	225	225	225
Resultat efter finansiella poster	-203	-100	-77	-73
Soliditet (%)	81,1	81,6	81,7	81,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 780 000	100 000	-499 463	-100 020	17 280 517
Disposition av föregående års resultat:		10 000	-110 020	100 020	0
Årets resultat				-203 361	-203 361
Belopp vid årets utgång	17 780 000	110 000	-609 483	-203 361	17 077 156

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-609 483
årets förlust	-203 361
	-812 844
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	10 000
i ny räkning överföres	-822 844
	-812 844

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	236 765	225 432
Övriga rörelseintäkter	3	52 887	0
Summa rörelseintäkter		289 652	225 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-269 754	-126 072
Övriga externa kostnader	5	-27 882	-25 364
Personalkostnader		0	-612
Avskrivningar		-126 258	-126 258
Summa rörelsekostnader		-423 894	-278 306
Rörelseresultat		-134 242	-52 874
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 119	-47 146
Summa finansiella poster		-69 119	-47 146
Resultat efter finansiella poster		-203 361	-100 020
Årets resultat		-203 361	-100 020

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 821 042	20 947 300
Summa materiella anläggningstillgångar		20 821 042	20 947 300
Summa anläggningstillgångar		20 821 042	20 947 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	77 211	89 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	5 385	6 453
Summa kortfristiga fordringar		82 596	96 417
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		161 465	133 919
Summa kassa och bank		161 465	133 919
Summa omsättningstillgångar		244 061	230 336
SUMMA TILLGÅNGAR		21 065 103	21 177 636

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 780 000	17 780 000
Fond för yttre underhåll		110 000	100 000
Summa bundet eget kapital		17 890 000	17 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-609 483	-499 463
Årets resultat		-203 361	-100 020
Summa fritt eget kapital		-812 844	-599 483
Summa eget kapital		17 077 156	17 280 517
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 900 000	1 950 000
Summa långfristiga skulder		1 900 000	1 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 950 000	1 900 000
Leverantörsskulder		10 042	9 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	127 905	37 124
Summa kortfristiga skulder		2 087 947	1 947 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 065 103	21 177 636

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnader	0,84 %
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	236 710	225 432
Betalningspåminnelse	53	0
Öres- och kronutjämning	2	0
	236 765	225 432

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	52 887	0
	52 887	0

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Reparationer	67 887	2 500
Fastighetsel	6 671	5 891
Fjärrvärme	50 198	53 210
Vatten- och avlopp	114 013	35 140
Avfallshantering	14 568	14 911
Fastighetsförsäkring	16 417	14 420
	269 754	126 072

Den ökade vattenkostnaden för 2022 beror till stor del på ett vattenläckage.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ek förvaltning grundavtal	15 292	14 876
Ek förvaltning extradeb.	2 738	0
Bankkostnader	2 805	2 800
Revisionsarvode extern revisor	6 000	6 000
Övriga kostnader	1 047	1 688
	27 882	25 364

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 030 662	15 030 662
Mark	6 749 338	6 749 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 780 000	21 780 000
Ingående avskrivningar	-832 700	-706 442
Årets avskrivningar	-126 258	-126 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-958 958	-832 700
Utgående redovisat värde	20 821 042	20 947 300

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	33 464
Avräkningsfordran på Fastum	77 211	56 500
	77 211	89 964

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	4 031	3 823
Fastighetsförsäkring	1 354	2 630
	5 385	6 453

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	3,704	2023-09-13	1 950 000	1 950 000
Nordea Hypotek	3,398	2024-09-23	1 900 000	1 900 000
			3 850 000	3 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 950 000	1 900 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 1 950 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	598	1 453
Värme	6 775	7 813
Vatten	87 270	0
Avfall	3 596	0
Revisionsarvode	12 000	6 000
Upplupna räntekostnader	5 785	2 133
Förutbetalda årsavgifter	11 882	19 726
	127 906	37 125

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Saltsjö-Boo, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Magnus Axelsson

Jonas Granqvist

Ida Amatiello

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Henrik Sundström
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Björknäs_Äppelgård_1.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-22 23:09:05

Dokumentet är undertecknat av:

 IDA AMATIELLO BRAMBECK (19770110XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-22 11:23:28
 Nils Magnus Roland Axelsson (19800616XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-22 08:21:21
 Jonas Rasmus Mikael Granqvist (19770511XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-22 15:09:42
 HENRIK SUNDSTRÖM (19470321XXXX) Revisor	2023-05-22 23:09:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Björknäs_Äppelgård_1.pdf (210073 byte)

AD773E1A340A66A4FC6F4AA9569F9162DBD6D666E8E3C61FC4BE3CE03897FA10BCE1758B9BB25471F3BC
69693959B9D6FB96FD5F25613214DC9017D7DFBCD68E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Björknäs Äppelgård 1, org. nr 769626-4741

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har reviderat årsredovisningen för **BRF Björknäs Äppelgård 1** för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga fel i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Syftet med granskningsåtgärderna är inte att uttala sig om effektiviteten i föreningens interna kontroll. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god sed och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året.

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

Saltsjö-Boo 2023-05-19

Henrik Sundström
Revisor

Förvaltning

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för föreningens förvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter likaså för förslag till dispositioner beträffande resultatet.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen är utförd enligt god revisionsmetod i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.