

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Björkbacken nr 1
Org nr: 793200-0370



X.

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björkbacken nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, samt som hyresrätter upplåta lokaler.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 108% till 177%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras: Skulle dock föreningen haft lån som omförhandlades kommande år skulle dessa klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 656 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Illern 1 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader inrymmande 72 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna inrymmer även 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1944.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 2 rum och kök | 24 | 52,5 kvm |
| 3 rum och kök | 24 | 69,0 kvm |
| 4 rum och kök | 12 | 78,5 kvm |
| 4 rum och kök | 12 | 80,5 kvm |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal lokaler | 5 | |
| Antal p-platser | 13 | Carport |
| Antal p-platser | 36 | |

| | |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 8 585 m ² |
| Total bostadsarea | 4 824 m ² |
| Total lokalarea | 290 m ² |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 290m²

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 50 503 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 50 503 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,86 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 158 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsen har upprättat och följt upp föreningens underhållsplan för tiden t o m 2073. Underhållsfonden nyttjas för planerat underhåll, varmed förstås ersättning av investeringar och maskinerier, exempelvis fönster, tak, fjärrvärmecentral o s v. I underhållsplanen har beräkningar gjorts för 15 väsentliga återinvesteringar. För dessa har återanskaffningskostnaden beräknats med hänsyn till den teoretiska livslängden. Avsättning till underhållsfonden görs enligt föreningens policy med den årliga värdeminskningen av respektive investering. Avsatta medel förvaltas i så stor utsträckning som möjligt på bankkonto.

Vid 2021 års ingång fanns 547 172 kr i underhållsfonden. Årets avsättning uppgår till 630 630 kr.

Under året har 157 802 kr nyttjats ur underhållsfonden.

När stämman har fastställt eget kapital kommer den totala underhållsfonden att uppgå till 1 020 000 kr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------|--------|
| Huskropp utvändigt | 52 702 |
| Markytor | 55 150 |
| Garage och p-platser | 49 950 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Ove Fahlén | Ordförande | 2021 |
| Anna Didriksson | Vice ordförande | 2022 |
| Therese Dahlgren | Ledamot | 2021 |
| Östen Bellstig | Ledamot | 2021 |
| Anna Magnusson | Ledamot | t.o.m 2021-12-01, avflyttad |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Kiflom Gebremariam | Suppleant | 2022 |
| Klaus Enzenhofer | Suppleant | 2021 |
| Toivo Thideman | Suppleant | 2021 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Urban Lidén | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Leif Trapp | Förtroendevald revisor | 2021 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens lån har amorterats med 180 000 kr.

Föreningen har under året utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 157 tkr.

Länsstyrelsen ändrade sitt beslut avseende vår hemställan om tillstånd att avverka björkar ut mot Samuel Permans gata vilket möjliggjorde att planerad avverkning om två björkar genomförts.

Mellan hus C och D har nyplantering skett av tre björkar ut mot Litsvägen.

Flaggstången mellan hus C och D har ersatts, med en ny sådan, om 16 meter varvid gjutning av nytt fundament skett.

Lekplatsen har kontrollerats – utan större anmärkningar – enligt gällande krav och bestämmelser.

Golven i källarplanet i samtliga trappuppgångar har målats om.

De yttre reparationerna vid östra gaveln på hus B är slutförda och i samband därmed har en ny parkeringsplats med motorvärmare skapats.

Lokalen i hus B har upplåtits till Wellnesskliniken AB som öppnade sin verksamhet 2021-12-09. Samtidigt har lokal (f d vårt kansli) i hus A upplåtits åt IF Castor.

Vårt kansli har flyttats till annan lokal i hus A efter elsanering och renovering i egen regi.

Av säkerhetsskäl har en ledstång monterats utomhus vid inpasseringen till Wellnesskliniken.

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 har föreningen följt händelseutvecklingen noga och vidtagit åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

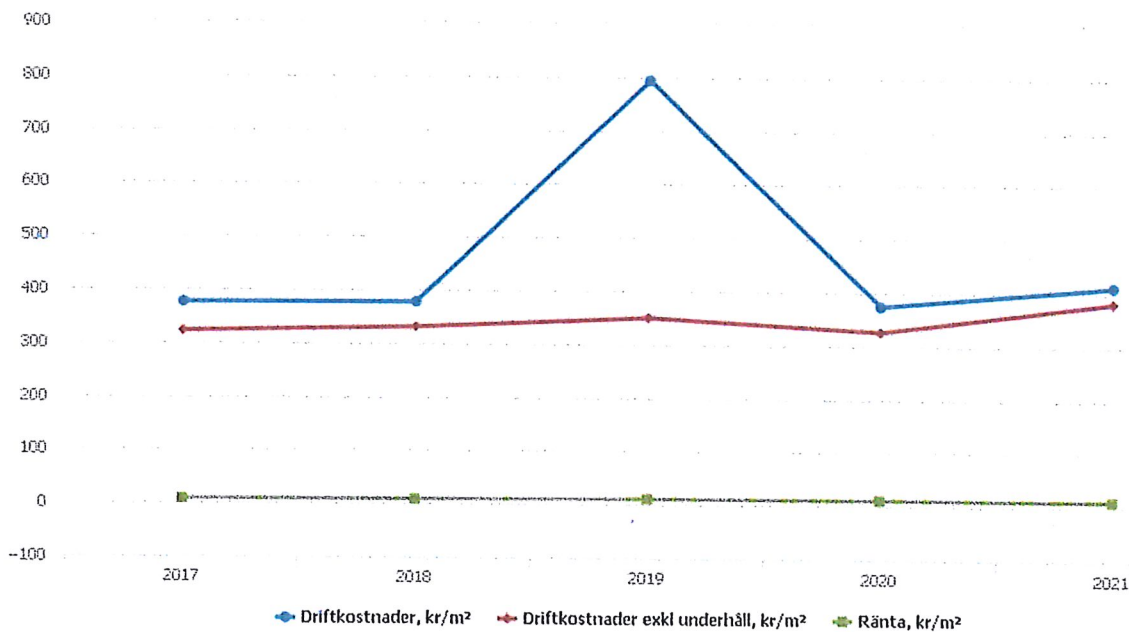
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 908 | 2 611 | 2 544 | 2 529 | 2 534 |
| Rörelsens intäkter | 3 076 | 2 800 | 2 749 | 2 733 | 2 766 |
| Resultat efter finansiella poster | 481 | 415 | -1 796 | 350 | 455 |
| Årets resultat | 481 | 415 | -1 796 | 350 | 455 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 656 | 591 | -1 629 | 515 | 620 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 123 | 117 | 95 | 89 | 138 |
| Balansomslutning | 5 701 | 5 661 | 5 189 | 6 965 | 6 970 |
| Soliditet % | 21 | 13 | 6 | 30 | 25 |
| Likviditet % | 177 | 108 | 101 | 240 | 199 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 559 | 500 | 486 | 485 | 485 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 412 | 374 | 794 | 378 | 376 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 382 | 326 | 350 | 331 | 322 |
| Ränta, kr/m ² | 11 | 11 | 11 | 9 | 8 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 199 | 107 | 38 | 356 | 310 |
| Lån, kr/m ² | 693 | 728 | 763 | 737 | 775 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 94 700 | 547 172 | -345 801 | 415 484 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 415 484 | -415 484 |
| Reservering underhållsfond | | 630 630 | -630 630 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -157 802 | 157 802 | |
| Årets resultat | | | | 481 114 |
| Vid årets slut | 94 700 | 1 020 000 | -403 145 | 481 114 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|---------------|
| Balanserat resultat | 69 683 |
| Årets resultat | 481 114 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -630 630 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 157 802 |
| Summa | 77 970 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **77 970**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 908 492 | 2 610 584 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 167 767 | 189 004 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 076 259 | 2 799 588 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 109 131 | -1 914 289 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -142 379 | -137 377 |
| Personalkostnader | Not 6 | -114 849 | -110 713 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -175 042 | -175 042 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 541 401 | -2 337 421 |
| Rörelseresultat | | 534 858 | 462 167 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 6 238 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 097 | 5 056 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -54 841 | -57 977 |
| Summa finansiella poster | | -53 744 | -46 683 |
| Resultat efter finansiella poster | | 481 114 | 415 484 |
| Årets resultat | | 481 114 | 415 484 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 3 677 374 | 3 852 416 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 677 374 | 3 852 416 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 677 374 | 3 852 416 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 2 688 | 0 |
| Övriga fordringar | | 835 | 87 087 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 224 848 | 237 050 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 228 371 | 324 137 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 1 794 851 | 1 484 389 |
| Summa kassa och bank | | 1 794 851 | 1 484 389 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 023 221 | 1 808 526 |
| Summa tillgångar | | 5 700 595 | 5 660 942 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 94 700 | 94 700 |
| Fond för yttre underhåll | 1 020 000 | 547 172 |
| Summa bundet eget kapital | 1 114 700 | 641 872 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -403 145 | -345 801 |
| Årets resultat | 481 114 | 415 484 |
| Summa fritt eget kapital | 77 970 | 69 683 |
| Summa eget kapital | 1 192 669 | 711 555 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 3 273 750 |
| Summa långfristiga skulder | 3 363 750 | 3 273 750 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 450 000 |
| Leverantörsskulder | 224 573 | 372 558 |
| Skatteskulder | 10 566 | 16 630 |
| Övriga skulder | Not 12 | 411 684 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 424 765 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 144 176 | 1 675 637 |
| Summa eget kapital och skulder | 5 700 595 | 5 660 942 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 481 114 | 415 484 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 175 042 | 175 042 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 656 156 | 590 526 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 95 766 | -121 825 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -261 461 | 236 519 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 490 462 | 705 220 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -180 000 | -180 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -180 000 | -180 000 |
| Årets kassaflöde | 310 462 | 525 220 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 484 389 | 959 169 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 794 851 | 1 484 389 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 45 |
| Standardförbättringar | Linjär | 20 |
| Carport | Linjär | 16 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 698 220 | 2 412 144 |
| Hyror, lokaler | 112 332 | 104 340 |
| Hyror, p-platser | 97 940 | 94 200 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 0 | -100 |
| Summa nettoomsättning | 2 908 492 | 2 610 584 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 138 133 | 165 540 |
| Övriga lokalintäkter | 360 | 360 |
| Övriga ersättningar | 15 695 | 11 311 |
| Fakturerade kostnader | 3 381 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0 | -4 |
| Övriga rörelseintäkter | 10 198 | 11 797 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 167 767 | 189 004 |

Not 4 Driftskostnader
2021-01-01
2021-12-31
2020-01-01
2020-12-31

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -157 802 | -247 350 |
| Reparationer | -104 295 | -175 845 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -118 078 | -115 918 |
| Försäkringspremier | -84 406 | -80 426 |
| Kabel- och digital-TV | -142 117 | -147 649 |
| Obligatoriska besiktningar | -1 650 | 0 |
| Bevakningskostnader | -10 641 | -10 039 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -29 375 | -28 521 |
| Snö- och halkbekämpning | -68 919 | -10 023 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -17 730 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -38 415 | -15 089 |
| Vatten | -170 600 | -150 738 |
| Fastighetsel | -91 073 | -67 458 |
| Uppvärmning | -661 529 | -552 799 |
| Sophantering och återvinning | -121 250 | -112 435 |
| Förvaltningsarvode drift | -291 250 | -200 000 |
| Summa driftskostnader | -2 109 131 | -1 914 289 |

Not 5 Övriga externa kostnader
2021-01-01
2021-12-31
2020-01-01
2020-12-31

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -89 295 | -83 791 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -14 788 | -11 926 |
| Övriga förvaltningskostnader | -14 250 | -28 688 |
| Kreditupplysningar | -183 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -19 992 | -10 882 |
| Tidskrifter och facklitteratur | -1 781 | 0 |
| Bankkostnader | -2 090 | -2 090 |
| Summa övriga externa kostnader | -142 379 | -137 377 |

Not 6 Personalkostnader
2021-01-01
2021-12-31
2020-01-01
2020-12-31

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -12 936 | -20 720 |
| Styrelsearvoden | -32 500 | -32 500 |
| Sammanträdesarvoden | -14 700 | -14 600 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -29 800 | -27 100 |
| Övriga kostnadsersättningar | -9 930 | -4 340 |
| Pensionskostnader | -752 | -200 |
| Sociala kostnader | -14 231 | -11 253 |
| Summa personalkostnader | -114 849 | -110 713 |



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -30 007 | -30 007 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -145 035 | -145 035 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -175 042 | -175 042 |

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 2 099 000 | 2 099 000 |
| Mark | 94 000 | 94 000 |
| Standardförbättringar | 18 584 472 | 18 584 472 |
| Carport | 730 482 | 730 482 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 21 507 954 | 21 507 954 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -935 514 | -905 507 |
| Standardförbättringar | -16 419 503 | -16 304 488 |
| Carport | -300 521 | -270 501 |
| | -17 655 538 | -17 480 496 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -30 007 | -30 007 |
| Standardförbättringar | -115 015 | -115 015 |
| Carport | -30 020 | -30 020 |
| | -175 042 | -175 042 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | -17 830 580 | -17 655 538 |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 3 677 374 | 3 852 416 |
|--|------------------|------------------|

Varav

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 1 133 479 | 1 163 486 |
| Mark | 94 000 | 94 000 |
| Standardförbättringar | 2 049 954 | 2 164 969 |
| Carport | 399 941 | 429 961 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 49 200 000 | 49 200 000 |
| Lokaler | 1 303 000 | 1 303 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 50 503 000 | 50 503 000 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>varav byggnader</i> | <i>36 978 000</i> | <i>36 978 000</i> |
|------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| <i>varav mark</i> | <i>13 525 000</i> | <i>13 525 000</i> |
|-------------------|-------------------|-------------------|



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 85 781 | 84 406 |
| Förutbetalda driftkostnader | 1 898 | 1 815 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 94 833 | 94 653 |
| Förutbetald vattenavgift | 0 | 13 726 |
| Förutbetald renhållning | 0 | 6 741 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 35 066 | 34 216 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 270 | 1 493 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 224 848 | 237 050 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 1 547 151 | 1 196 069 |
| Transaktionskonto | 247 699 | 288 320 |
| Summa kassa och bank | 1 794 851 | 1 484 389 |

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 3 543 750 | 3 723 750 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -180 000 | -450 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 3 363 750 | 3 273 750 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK | 0,95% | 2023-08-25 | 273 750,00 | 3 750,00 | 270 000,00 |
| SWEDBANK | 1,54% | 2023-08-25 | 390 000,00 | 30 000,00 | 360 000,00 |
| SWEDBANK | 1,54% | 2023-08-25 | 3 048 750,00 | 135 000,00 | 2 913 750,00 |
| Summa | | | 3 723 750,00 | 180 000,00 | 3 543 750,00 |

*Senast kända räntesatser

Not 12 Övriga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 346 929 | 410 084 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 1 600 |
| Summa övriga skulder | 346 929 | 411 684 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 552 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 4 016 | 4 242 |
| Upplupna driftskostnader | 4 649 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 12 870 | 7 441 |
| Upplupna värmekostnader | 79 945 | 62 028 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 674 | 2 441 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 80 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 270 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 277 132 | 268 613 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 382 108 | 424 765 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 959 600 | 6 959 600 |

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

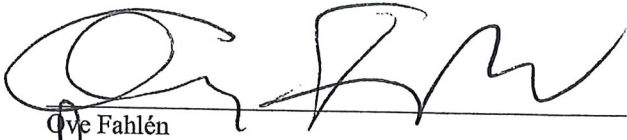
Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

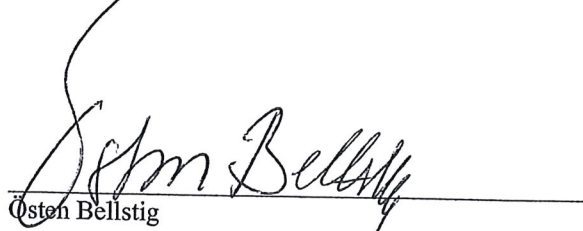


Styrelsens underskrifter

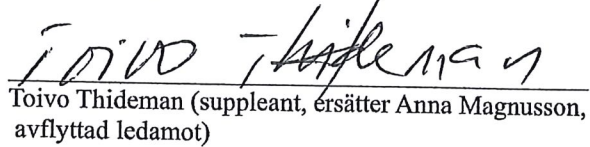
Östersund 2022-02-22

Ort och datum


Ove Fahlén


Östen Bellstig

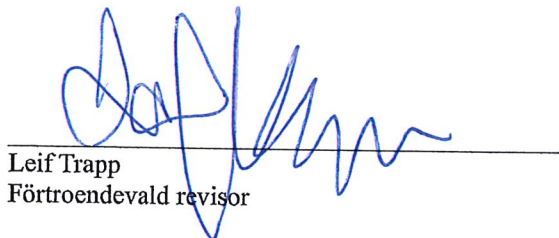

Anna Didriksson


Toivo Thideman (suppleant, ersätter Anna Magnusson,
avflyttad ledamot)


Therese Östlin Dahlgren

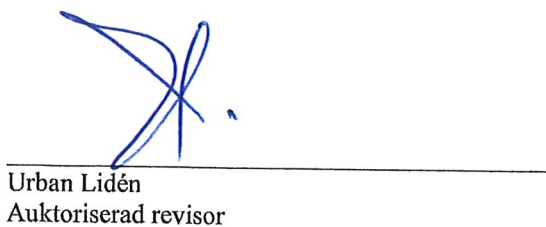
Östersund 22/2-2022

Ort och datum


Leif Trapp
Förtroendevald revisor

ÖSTERSUND 2022-02-23

Ort och datum


Urban Lidén
Auktoriserad revisor

BRF Björkbacken nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Björkbacken nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkbacken Nr 1

Org.nr 793200-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkbacken Nr 1 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 de 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. De 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

Mina 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.

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.

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 Brf Björkbacken Nr 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 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

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 23 februari 2022



Urban Lidén
Auktoriserad revisor

BRF Björkbacken Nr 1 (org.nr 793200-0370)

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad har i egenskap av vald revisor granskat Bostadsrättsföreningen Björkbacken Nr 1:s räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2021.

Räkenskaperna har enbart granskats med avseende på kontinuitet och avvikelser från budget.

Min granskning av förvaltningen har skett på följande sätt:

Jag har närvarit vid alla styrelsemöten. Jag har tagit del av skriftväxlingar via mail mellan styrelseledamöterna om pågående ärenden.

Jag har tagit del av samtliga styrelseprotokoll

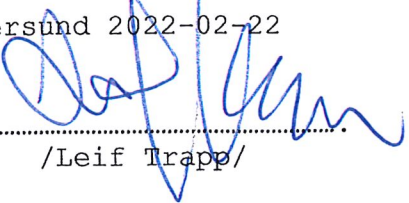
Styrelser i bostadsrättsföreningar åläggs alltmer ansvar. Beskrivningen av dessa ansvarsposter finns uttömmande beskrivet i 2020 års revisionsrapport så dessa upprepas inte i denna rapport. Inte i något fall av ansvarsområdena finns anledning till kritik. Alla i styrelsen har numera engagerats och i grupper erhållit delar av det ansvar som åvilar hela styrelsen.

Att styrelsen numera ågerar som valberedning har både positiva och negativa inslag. Det positiva är att styrelsen kan rekrytera personer med speciella kompetenser som styrelsen anser sig behöva. Det negativa är att rekryteringarna kanske likriktar åsikter i aktuella spörsmål. Att styrelsen även rekryterar intern revisor kan hämma dennes oberoende som är en fundamental post i hens verksamhetsutövning. Föreningsstämman bör upplysas om detta problem vid val av intern revisor.

Resultat- och balansräkning granskas av extern revisor och när denna berättelse skrivs förutsätts att denna revision utfaller nöjaktigt. Att styrelsen lämnat en förenklad årsredovisning som kan förstås av alla är en positiv åtgärd som vidtagits. Medlemmar bör besöka internetsidan Allabrf.se för jämförelser med andra bostadsrättsföreningar. Man behöver bara adressen till en bekant för att kunna jämföra,

I ingen av styrelsens ansvarsområden har jag i mina granskningsåtgärder funnit skäl till anmärkningar varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Östersund 2022-02-22


.....
/Leif Trapp/