

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björk och Plaza

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2018 och 2043.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sonfjällets samfällighetsförening. Föreningens andel är 47 procent. Samfälligheten förvaltar gård, garagefoajé och garageport.

#### Styrelsen

Elvy Maria Löfvenberg	Ordförande
Torbjörn Andersson	Ledamot
Maria Annelie Eck Arvstrand	Ledamot
Mats Eskilson	Ledamot
Fredrik Linde	Ledamot

Lisa Lind	Suppleant
Daniel Wetter	Suppleant

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

Torbjörn Andersson, Maria Annelie Eck Arvstrand, Mats Eskilson, Lisa Lind, Fredrik Linde, Elvy Maria Löfvenberg och Daniel Wetter.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Tobias Andersson	Ordinarie Extern	KPMG AB
Oskar Klenell	Ordinarie Intern	Internrevisor Brf

#### Valberedning

Victoria Blennborn	Sammanställande
Mattias Lovén	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sonfjället 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

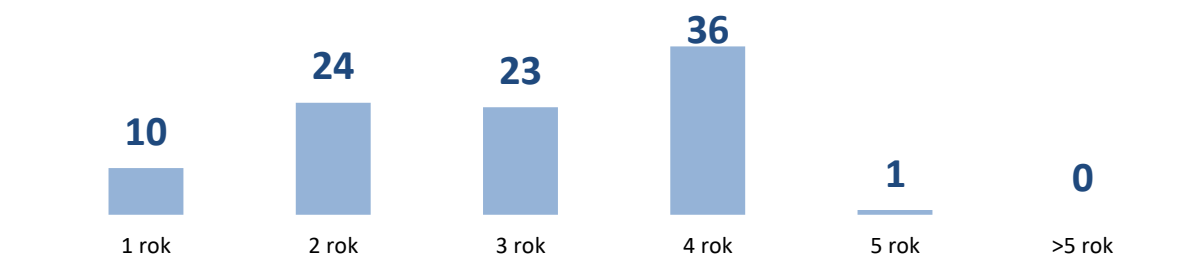
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 009 m<sup>2</sup>, varav 7 531 m<sup>2</sup> utgör boyta och 478 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning Sweden AB	282 m <sup>2</sup>	2017-06-20 - 2022-06-19
Barnsjukhuset Martina i Stockholm AB	197 m <sup>2</sup>	2020-06-22 - 2030-06-21

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Två gemensamma terrasser	Terrasserna är möblerade och alla odlingslådor har utnyttjats
Två gemensamma entréer	Entréerna är färdigställda.
Två gemensamhetslokaler	Lokalerna har iordningställts för fester och möten. Lokalen i Plaza kan även användas som övernattningslägenhet.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Behandling av trädäcken	2021	Genomförs 2022/23
Behandling av träfasad	2023	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB och SBC Betaltjänster AB
Teknisk Fastighetsförvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Bredband, TV, Telefoni	Ownit Broadband AB
Miljörum och grovsopor	Remondis
Hissar	Kone
Snöröjning, garagestädning	JC Miljöstäd AB
Sopsug, tillsyn och service i fastigheten	Envac Optibag AB
Städning	JC Miljöstäd AB
Hissar, besiktning	Dekra Sweden AB
Avloppspump, tillsyn och service	Xylem
Portar, besiktning	Dekra
Debiteringsunderlag, felrapportering, MeView	KTC
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	Etcon Fastighetsteknik AB
Drift av central sopsugsanläggning	Stockholm stad genom BoDab
Elnät	Ellevio
Elenergi	Energiförsäljning Sverige
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Försäkringsrådgivare	Bolander&Co
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

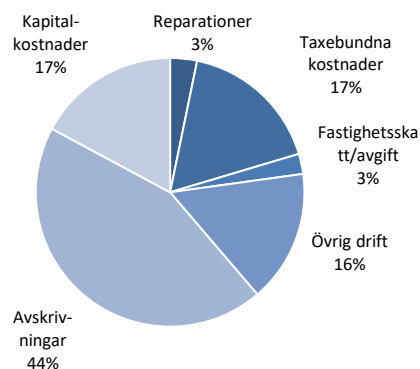
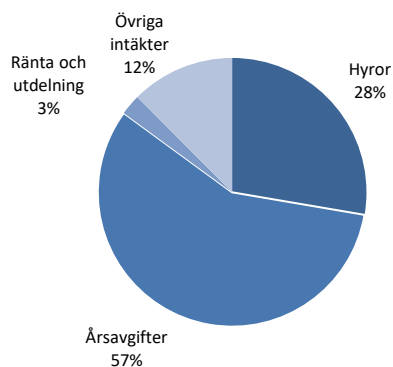
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska policy är reviderad och beslutad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 454 060</b>	<b>5 020 389</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 451 585	6 817 870
Finansiella intäkter	190 038	551
Minskning kortfristiga fordringar	0	718 851
Ökning av långfristiga skulder	0	0
	<b>7 641 623</b>	<b>7 537 272</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 128 042	2 709 404
Finansiella kostnader	1 364 032	1 468 068
Ökning av kortfristiga fordringar	920 613	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 875 000
Minskning av kortfristiga skulder	242 095	2 051 130
	<b>5 654 782</b>	<b>8 103 602</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 440 900</b>	<b>4 454 060</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 986 840</b>	<b>-566 330</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att hävda s.k A-anmärkningar från garantibesiktningen hösten 2019 har fortsatt. Styrelsen har haft flera möten och platsbesök med byggaren under 2021. Inför kommande 5-års besiktning under hösten 2022 har styrelsen konsulterat en entreprenadjurist, besiktningsman och andra sakkunniga.

De anmärkningar som styrelsen främst har arbetat med och hävdat som byggfel är elinstallationer, avloppslukt, felaktiga lufttryck i lägenheterna, injustering av ventilation, fukt under kylskåp, gemensamma dörrar, ytskikt på golv och väggar i källaren, balkongglas och träterrasser.

Underhåll och skötsel av innergårdens växtlighet är eftersatt. Gården är en del i Samfälligheten men det är föreningens byggare som har anlagt gården och besiktigat, så gården har behandlats på föreningens möten. Entreprenören som har uppdraget att sköta gården under garantitiden har gått i konkurs och föreningen väntar på att byggaren ska anvisa en ersättare.

Föreningens hyresgäst Puls & Träning är uppköpt av Svenska Nérgy AB och hyresavtalet övergår i juni 2022 till Svenska Nérgy. Lokalen i Barnsjukhuset Martina AB har kompletterats med radiatorer pga låg värmekapacitet.

Lån nr 41431520 hos SEB är villkorsändrat och löper på 3 år med 0,57 % ränta. Styrelsens mål är att få en jämn omsättning över tid av lånen. Lånet med högst ränta amorteras med 500.000 kr /kvartal.

Antal andrahandsuthyrningar under år 2021 var 6 stycken. Medlemmarnas skäl för uthyrning är utlandstjänstgöring och studier på annan ort.

Ett nytt avtal är tecknat med SBC, föreningens ekonomiska förvaltare.

Fastigheten är deklarerad för ny taxering 2022.

Offerter är framtagna för underhållsarbete av terrassgolven och Björks fasadpanel samt service av gemensamma dörrar.

Plazas fasad är lagad.

Skalskyddet på entréer och källardörrar har förbättrats.

Beslutsunderlag för installation av laddstolpar finns framtaget.

Styrelsen har bistått med diverse underlag vid ut- och ombyggnader av lägenheter och etagelägenheter.

Anslagstavlor är uppsatta.

Överblivna cyklar ute och inne är utrensade.

Antal barnvagnsrum har utökats.

Obligatorisk ventilationskontroll är genomförd och alla aggregat (3 st) är godkända.

Hissarna är säkerhetsbesiktigade och godkända.

Inför 5-årsbesiktningen har föreningen låtit utföra tryckmätningar i lägenheterna.

Styrelsen har träffat Exploateringskontoret tillsammans med Brf Äril angående störningar från Båthusparken. Engelska skolan har fått tillstånd till att använda entrén i Plaza som återsamlingsplats vid brand.

Föreningen deltar som första bostadsrättsförening i ett avfallprojekt 2022-24 tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall AB (koordinator), Envac och KTH och Brf Gotska Sandön. Målsättningen är att driftoptimera sopsugsanläggningen, minska handhavandefel, informera användare och öka utsorteringen av främst plast och mat.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 165

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	582	582	582	582
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 113	1 274	1 256	1 231
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 201	15 201	15 450	15 782
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	45	80	87
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	47	75	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	17	20	9
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	170	183	202	196
Soliditet (%)	83	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-354	-862	-916	-824
Nettoomsättning (tkr)	7 394	6 645	7 001	7 089

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 531 m<sup>2</sup> bostäder och 478 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	556 920 000	0	0	556 920 000
Upplåtelseavgifter	6 135 875	0	0	6 135 875
Fond för yttre underhåll	1 026 655	226 590	0	800 065
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>564 082 530</b>	<b>226 590</b>	<b>0</b>	<b>563 855 940</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 921 044	-226 590	-862 409	-2 832 045
Årets resultat	-353 810	-353 810	862 409	-862 409
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 274 854</b>	<b>-580 400</b>	<b>0</b>	<b>-3 694 454</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>559 807 676</b>	<b>-353 810</b>	<b>0</b>	<b>560 161 486</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-353 810
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 694 454
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 590
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 274 854</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	48 960
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 225 894</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 393 591	6 644 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 994	172 885
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 451 585</b>	<b>6 817 870</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 834 798	-2 352 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 331	-244 541
Personalkostnader	Not 6	-63 912	-112 486
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 503 359	-3 503 359
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 631 400</b>	<b>-6 212 763</b>

### RÖRELSERESULTAT

**820 184**      **605 108**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190 038	551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 364 032	-1 468 068
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 173 994</b>	<b>-1 467 517</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-353 810**      **-862 409**

### ÅRETS RESULTAT

**-353 810**      **-862 409**



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,12	666 670 761	670 174 119
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>666 670 761</b>	<b>670 174 119</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>666 670 761</b>	<b>670 174 119</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		429	251
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	5 480 408	1 262 262
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 480 836</b>	<b>1 262 513</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 143 189	4 454 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 143 189</b>	<b>4 454 060</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 624 026</b>	<b>5 716 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>675 294 786</b>	<b>675 890 692</b>

## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### EGET KAPITAL

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Not 10

**Summa bundet eget kapital**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

563 055 875

563 055 875

1 026 655

800 065

**564 082 530**

**563 855 940**

##### Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa ansamlad förlust**

-3 921 044

-2 832 045

-353 810

-862 409

**-4 274 854**

**-3 694 454**

**SUMMA EGET KAPITAL**

**559 807 676**

**560 161 486**

#### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 11,12

**Summa långfristiga skulder**

85 980 000

82 630 000

**85 980 000**

**82 630 000**

#### KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 11,12

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

**Summa kortfristiga skulder**

28 500 000

31 850 000

161 253

273 779

384 000

384 000

461 858

591 427

**29 507 111**

**33 099 206**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**675 294 786**

**675 890 692**

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 383 289	4 385 869
Hyror lokaler momspliktiga	610 566	609 040
Hyror lokaler	399 439	0
Hyror garage	1 105 450	1 054 580
Kabel-TV intäkter	247 940	248 160
Hysesrabatt	0	-55 123
Vattenintäkter	0	14 100
Vattenintäkter moms	14 100	0
Varmvattenintäkter	213 196	122 291
Elintäkter	30 000	14 223
Elintäkter moms	384 102	242 825
Avgift andrahandsuthyrning	5 553	9 066
Öresutjämning	-45	-45
	<b>7 393 591</b>	<b>6 644 985</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Extra statligt stöd	0	27 562
	Försäkringsersättning	0	139 060
	Övriga intäkter	57 994	6 263
		<b>57 994</b>	<b>172 885</b>

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	185 600	184 529
	Fastighetsskötsel beställning	15 291	10 122
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	-10 690
	Snöröjning/sandning	0	4 762
	Städning entreprenad	78 417	75 999
	Städning enligt beställning	16 136	17 626
	Mattvätt/Hyrmattor	15 787	16 728
	OVK Obl. Ventilationskontroll	-6 807	134 651
	Hissbesiktning	7 410	4 333
	Myndighetstillsyn	2 460	7 800
	Gemensamma utrymmen	0	1 502
	Sophantering	92 096	110 211
	Gård	667	1 604
	Serviceavtal	42 575	59 284
	Förbrukningsmateriel	26 629	24 477
	Störningsjour och larm	0	4 953
	Brandskydd	77 330	5 300
		<b>553 590</b>	<b>653 192</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	35 731	0
	Sophantering/återvinning	4 223	29 450
	Entré/trapphus	54 690	38 731
	Lås	29 722	21 923
	VVS	84 806	22 588
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 216
	Ventilation	3 892	2 198
	Elinstallationer	16 750	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 130	1 757
	Hiss	8 361	0
	Mark/gård/utemiljö	14 632	0
	Garage/parkering	1 701	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 366	76 468
		<b>258 004</b>	<b>206 330</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	27 308	0
	Lås	21 653	0
		<b>48 961</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	698 763	363 028
	Värme	438 246	379 651
	Vatten	162 487	134 655
	Sophämtning/renhållning	60 293	47 400
		<b>1 359 788</b>	<b>924 735</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	84 068	82 597
	Sopsug	21 603	0
	Samfällighetsavgift	94 000	70 500
	Bredband	222 785	223 023
		<b>422 455</b>	<b>376 120</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>192 000</b>	<b>192 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 834 798</b>	<b>2 352 377</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	18 438	0
	Medlemsinformation	0	1 229
	Tele- och datakommunikation	169	909
	Juridiska åtgärder	14 681	31 574
	Inkassering avgift/hyra	2 037	2 700
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	3 920
	Revisionsarvode extern revisor	18 495	29 020
	Föreningskostnader	8 562	905
	Styrelseomkostnader	366	3 115
	Studieverksamhet	0	435
	Förvaltningsarvode	87 066	98 323
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 203
	Administration	9 476	18 197
	Korttidsinventarier	3 301	7 994
	Konsultarvode	59 121	28 466
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 620	7 550
		<b>229 331</b>	<b>244 541</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 175	94 600
	Sociala kostnader	5 737	17 886
		<b>63 912</b>	<b>112 486</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	3 503 359	3 503 359
		<b>3 503 359</b>	<b>3 503 359</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	682 435 875	682 435 875
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>682 435 875</b>	<b>682 435 875</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 261 756	-8 758 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 503 359	-3 503 359
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 765 114</b>	<b>-12 261 756</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>666 670 761</b>	<b>670 174 119</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	332 100 000	332 100 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	214 200 000	214 200 000
	Taxeringsvärde mark	175 000 000	175 000 000
		<b>389 200 000</b>	<b>389 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	370 000 000	370 000 000
	Lokaler	19 200 000	19 200 000
		<b>389 200 000</b>	<b>389 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	192 990	193 328
	Momsavräkning	25 293	15 834
	Klientmedel hos SBC	3 297 711	0
	Fordringar	1 911 314	1 000 000
	Avräkning övrigt	53 100	53 100
		<b>5 480 408</b>	<b>1 262 262</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	800 065	573 475
	Reservering enligt stadgar	226 590	226 590
	Reservering enligt slutavräkning	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 026 655</b>	<b>800 065</b>

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SEB	0,570 %	30 000 000	30 000 000	2024-09-28
	SEB	0,590 %	30 000 000	30 000 000	2023-09-28
	SEB	1,420 %	28 500 000	28 500 000	2022-09-28
	SEB	2,360 %	25 980 000	25 980 000	2025-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>114 480 000</b>	<b>114 480 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 500 000	-31 850 000	
			<b>85 980 000</b>	<b>82 630 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 114 480 000 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	119 480 000	119 480 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	0	34 600
	Sociala avgifter	0	10 871
	Ränta	7 587	7 570
	Avgifter och hyror	454 271	538 386
		<b>461 858</b>	<b>591 427</b>

#### Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har bundit elavtalet i 3 år till 58,89 öre/kWh plus ca 1,5 öre/ kWh för vattenkraftel och valt Fortum till ny el-leverantör.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den        /        2022

Elvy Maria Löfvenberg  
*Ordförande*

Torbjörn Andersson  
*Ledamot*

Maria Annelie Eck Arvstrand  
*Ledamot*

Mats Eskilson  
*Ledamot*

Fredrik Linde  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den        /        2022  
KPMG AB

Tobias Andersson  
*Auktoriserad revisor*

Oskar Klenell  
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björk & Plaza, org. nr 769629-0134

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björk & Plaza för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björk & Plaza för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

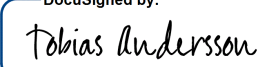
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2022-05-30

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 A3107F03BE4C4AF...  
 Tobias Andersson  
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  
  
 1A0340A15652410...  
 Oskar Klenell  
 Förtroendevald revisor