

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Björken
Org nr: 725000-3550



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Björken upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är 2393 tkr högre än föregående år. Detta beror främst på att föreningen under året har sålt en lägenhet i fastigheten. I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2850 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 192%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björken 24 i Norrköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 144 st lägenheter samt 8 lokaler och förråd. Byggnaderna är uppförda 1947, 1974-1976. Fastighetens adress är Bråddgatan 22, 26, 28 samt Slottsgatan 121-123 och 125-131 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
10	72	40	14	7	1	144

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
8	101

Total bostadsarea 10 396 m²

Total lokalarea 1 156 m²

Årets taxeringsvärde 167 496 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 155 448 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Broadway	223	2026-04-30
Coop	800	2025-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,02 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning & felanmälan	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel	HSB
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Kabel-TV	Telenor
Inre skötsel	TJ's Bygg AB

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 859 tkr och planerat underhåll för 1 649 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2021 och visar på ett underhållsbehov på 7,2 mkr för de närmaste åtta åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1,2 mkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2013	Kostnad 303 tkr
Tak	2013	Kostnad 220 tkr
Tak	2014	Kostnad 841 tkr
Ventilation	2014	Kostnad 11 tkr
Byte entrépartier	2014	Kostnad 121 tkr
Tvättstugeutrustning	2015	Kostnad 473 tkr
Tak	2015	Kostnad 298 tkr
Religning	2016	Kostnad 602 tkr
Hissar	2016	Kostnad 106 tkr
Armaturer	2016	Kostnad 93 tkr
Målning plåtdetaljer	2017	Kostnad 740 tkr
Omläggning tak Slottsg.121-123	2017	Kostnad 463 tkr
ÄTA-jobb efter religning	2017	Kostnad 77 tkr
Reparation balkonger Bråddg.26	2017	Kostnad 215 tkr
Tvättstugeutrustning	2018	Kostnad 24 tkr
Plåtarbeten tak	2018	Kostnad 59 tkr
Upprustning hiss Bråddgatan 28	2018-2019	Kostnad 809 tkr
Byte dagvattenledning	2018-2019	Kostnad 506 tkr
Byte styrskaåp UC	2019	Kostnad 77 tkr
Isolerglasrutor	2019	Kostnad 28 tkr
Säkerhetsdörrar Bråddgatan 26	2019	Kostnad 108 tkr
Passersystem	2020	Kostnad 246 tkr
Återvinningssystem	2020	Kostnad 199 tkr
Bostäder totalrenovering lgh 136	2021	Kostnad 108 tkr
Gemensamma utrymmen	2021	Kostnad 103 tkr
Installationer	2021	Kostnad 1 309 tkr
Huskropp utvändigt	2021	Kostnad 47 tkr
Markytor (plattläggning)	2021	Kostnad 41 tkr

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Bostäder, renovering lgh 136	639 787
Nya entrépartier Bråddgatan 22 & 28	211 250
Tvättmaskin och torktumlare	58 815
Installationer	658 099
Huskropp utvändigt, byte garageport	81 397



Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2023	Budgeterad kostnad 800 000
Källargolv	2023	Budgeterad kostnad 96 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Lagerqvist	Ordförande	2023
Lars Gunnarsson	Sekreterare	2023
Claes-Göran Bergström	Vice ordförande	2024
Michael Hedelin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josef Dursun	Suppleant	2024
Mimi Stanojevic	Suppleant	2023
Filip Demir	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Norrköping	Auktoriserad revisor	
Kamil Solis	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Sandolf	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catrin Welin (sammankallande)	2023
Liljana Jonevska	2023

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den sänktes med 2 %. Samtidigt höjdes värmeavgiften från 123,9 kr/kvm/år till 140 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,53 % från och med 2023-01-01.

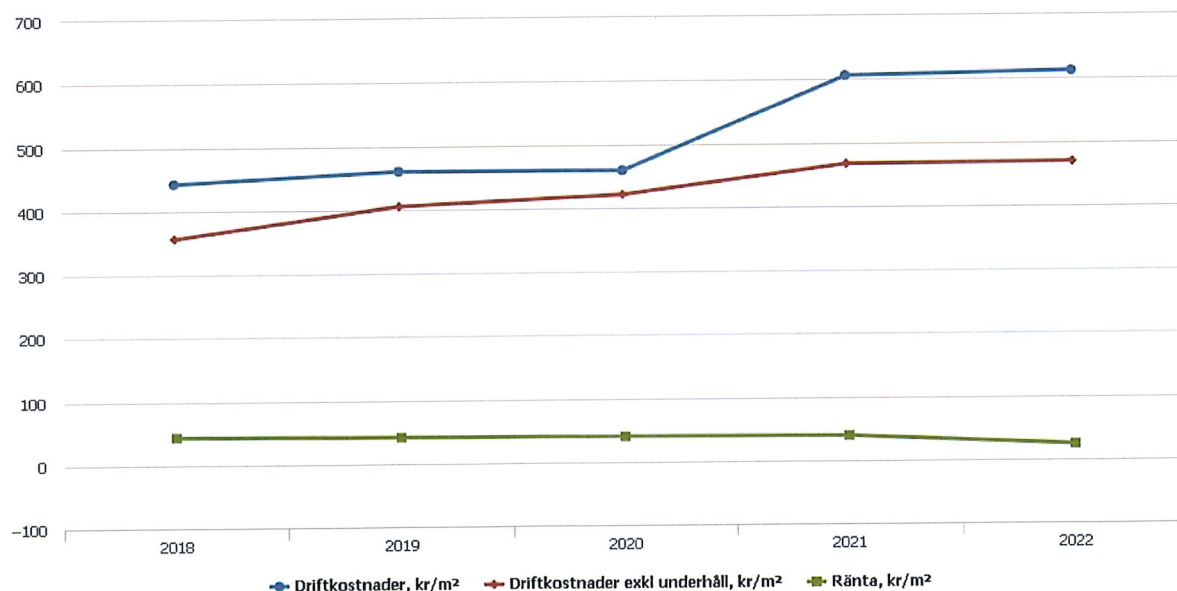
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 445 kr/m²/år.



Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 478	7 446	7 269	7 174	7 091
Resultat efter finansiella poster	2 180	-212	845	564	361
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	104	95	95	126	139
Balansomslutning	31 844	30 403	31 343	30 826	30 968
Soliditet %	48	43	42	40	38
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	219	162	207	249	225
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	192	44	35	249	225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	445	444	447	447	456
Bränsletillägg, kr/m ²	144	144	144	143	127
Driftkostnader, kr/m ²	612	606	459	460	442
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	469	467	421	405	356
Ränta, kr/m ²	24	39	40	41	43
Underhållsfond, kr/m ²	260	299	343	286	216
Lån, kr/m ²	1 281	1 353	1 411	1 467	1 523



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.

Driftkostnader kr/m², Ränta kr/m², Underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 552 424	3 450 346	1 306 243	-212 588
Disposition enl. årsstämmobeslut			-212 588	212 588
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 649 348	1 649 348	
Årets resultat				2 180 499
Vid årets slut	8 552 424	3 000 997	1 543 002	2 180 499

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 093 655
Årets resultat	2 180 499
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 649 348
Summa	3 723 501

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 723 501**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 477 503	7 446 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 295 214	994 198
Summa rörelseintäkter		10 772 717	8 440 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 069 342	-7 001 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 571	-414 603
Personalkostnader	Not 6	-161 316	-147 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 055	-669 055
Summa rörelsekostnader		-8 371 285	-8 233 573
Rörelseresultat		2 401 432	206 790
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	20 736	20 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 263	9 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 932	-449 854
Summa finansiella poster		-220 933	-419 379
Resultat efter finansiella poster		2 180 499	-212 588
Resultat före skatt		2 180 499	-212 588
 Årets resultat		2 180 499	-212 588

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 923 572	24 439 837
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 909 760	2 062 550
Summa materiella anläggningstillgångar		25 833 332	26 502 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	216 000	216 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 000	216 000
Summa anläggningstillgångar		26 049 332	26 718 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 548	75 197
Övriga fordringar		83 134	50 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	384 534	351 518
Summa kortfristiga fordringar		477 216	477 683
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 317 197	3 206 595
Summa kassa och bank		5 317 197	3 206 595
Summa omsättningstillgångar		5 794 413	3 684 278
 Summa tillgångar		31 843 746	30 402 665

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 552 424	8 552 424
Fond för yttre underhåll		3 000 997	3 450 346
Summa bundet eget kapital		11 553 421	12 002 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 543 002	1 306 242
Årets resultat		2 180 499	-212 588
Summa fritt eget kapital		3 723 501	1 093 654
Summa eget kapital		15 276 923	13 096 424
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 555 895	8 882 434
Summa långfristiga skulder		13 555 895	8 882 434
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 241 634	6 749 630
Leverantörsskulder		242 588	299 159
Skatteskulder		15 436	22 325
Övriga skulder	Not 15	51 673	-9 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 459 597	1 362 449
Summa kortfristiga skulder		3 010 928	8 423 808
Summa eget kapital och skulder		31 843 746	30 402 665

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2074
<i>Markanläggningar</i>			
Gård	Linjär	30	2037
<i>Installationer</i>			
Solceller	Linjär	15	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 628 849	4 610 988
Hyror, bostäder	18 528	36 566
Hyror, lokaler	824 058	798 466
Hyror, garage	502 100	497 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-22 986	-19 155
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 700	-4 600
Bränsleavgifter, bostäder	1 492 910	1 491 936
Debiterad fastighetsskatt-	36 744	34 164
Summa nettoomsättning	7 477 503	7 446 165

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 573	120 610
Övriga ersättningar	45 893	45 263
Fakturerade kostnader	101 024	121 939
Övriga sidointäkter	53 757	327
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	2
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	2 678 500	0
Erhållna statliga bidrag	0	660 699
Övriga rörelseintäkter	13 214	18 984
Försäkringsersättningar	282 248	26 374
Summa övriga rörelseintäkter	3 295 214	994 198

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 649 348	-1 607 437
Reparationer	-859 150	-1 097 890
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-296 390	-292 576
Försäkringspremier	-186 448	-186 090
Kabel- och digital-TV	-260 319	-264 855
Återbäring från Riksbyggen	5 000	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-32 473
Serviceavtal	-14 896	-18 533
Obligatoriska besiktningar	-192 274	-121 684
Bevakningskostnader	-7 481	-18 908
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 500	-13 217
Snö- och halkbekämpning	-21 779	-24 411
Förbrukningsinventarier	-8 031	-2 401
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 926
Vatten	-390 434	-435 056
Fastighetsel	-1 211 700	-905 428
Uppvärmning	-1 336 642	-1 367 845
Sophantering och återvinning	-192 673	-178 823
Förvaltningsarvode drift	-421 276	-431 779
Summa driftskostnader	-7 069 342	-7 001 932



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-327 208	-311 643
IT-kostnader	-4 455	-4 870
Övriga riskkostnader	-3 943	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 892	-21 763
Övriga förvaltningskostnader	-47 590	-32 647
Kreditupplysningar	-447	-477
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 439	-30 927
Kontorsmateriel	-15 337	0
Telefon och porto	-1 224	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 725	-10 725
Bankkostnader	-2 116	-1 550
Övriga externa kostnader	-7 195	0
Summa övriga externa kostnader	-471 571	-414 603

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-68 200
Sammanträdesarvoden	-48 920	-42 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 957	-6 012
Pensionsförsäkring	-200	-200
Sociala kostnader	-31 239	-31 021
Summa personalkostnader	-161 316	-147 983

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Andelsutdelning Intresseförening	20 736	20 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	20 736	20 736

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 177	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 678	9 209
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	317	529
Övriga ränteintäkter	91	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 263	9 738

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 317 500	28 317 500
Mark	3 236 500	3 236 500
Markanläggning	5 000 000	5 000 000
	36 554 000	36 554 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 554 000	36 554 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	9 780 836	9 431 237
Markanläggningar	2 333 327	2 166 659
	12 114 163	11 597 896

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	349 599	349 599
Årets avskrivning markanläggningar	166 667	166 667
	516 266	516 266

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	12 630 429	12 114 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 923 572	24 439 836

Varav

Byggnader	18 187 065	18 536 663
Mark	3 236 500	3 236 500
Markanläggningar	2 500 007	2 666 673

Taxeringsvärden

Bostäder	157 800 000	147 200 000
Lokaler	9 696 000	8 248 000

Totalt taxeringsvärde

	167 496 000	155 448 000
varav byggnader	109 163 000	88 753 000
varav mark	58 333 000	66 695 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 291 735	2 291 735
	2 291 735	2 291 735
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 291 735	2 291 735
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	229 185	76 395
	229 185	76 395
Årets avskrivningar		
Installationer	152 790	152 790
	152 790	152 790
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	381 975	229 185
	381 975	229 185
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	381 975	229 185
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 909 760	2 062 550
Varav		
Installationer	1 909 760	2 062 550

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
432 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	216 000	216 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	216 000	216 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	209 110	186 448
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 988	77 911
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 805	66 301
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 631	20 858
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	384 534	351 518



Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 446	2 446
Bankmedel	4 389 534	2 464 857
Transaktionskonto	925 217	739 292
Summa kassa och bank	5 317 197	3 206 595

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	14 797 529	15 632 064
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-880 000	-600 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-361 634	-6 149 630
Långfristig skuld vid årets slut	13 555 895	8 882 434

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,31%	2023-09-01	581 634	110 000	471 634
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	6 380 800	320 000	6 060 800
STADSHYPOTEK	1,35%	2029-03-30	2 520 000	200 000	2 320 000
STADSHYPOTEK	2,19%	2032-03-01	6 149 630	204 535	5 945 095
Summa			15 632 064	834 535	14 797 529

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 880 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 740 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 815 095 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 361 634 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 634	6 634
Skuld för moms	18 523	-16 389
Skuld sociala avgifter och skatter	26 516	0
Summa övriga skulder	51 673	-9 755

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 310	20 460
Upplupna räntekostnader	10 493	11 221
Upplupna driftskostnader	34 670	23 204
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	198 866	202 660
Upplupna elkostnader	258 502	132 840
Upplupna vattenavgifter	0	36 217
Upplupna värmekostnader	194 095	221 805
Upplupna kostnader för renhållning	5 072	4 297
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 500
Upplupna styrelsearvoden	71 000	68 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 911	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	635 678	620 046
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 459 597	1 362 449

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 802 000	26 802 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Norrköping 24/3 - 2023

Ort och datum

Britt Lagerqvist

Britt Lagerqvist

Lars Gunnarsson

Lars Gunnarsson

Claes-Göran Bergström

Claes-Göran Bergström

Michael Hedelin

Michael Hedelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2023

Johan Hedbäck

KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Elisabeth Sandolf

Kamil Sotis
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Björken, org. nr 725000-3550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Björken för år 2022.

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 2022 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 beslut 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. 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Björken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlopande 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 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.

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.

Norrköping den 29 mars 2023

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Elisabeth Sandelf

Förtroendevald revisor