

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björk och Plaza

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 gården, garagefoajén med yttre garageport.

Styrelsen

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

Helena Carlson Rydman	Suppleant
Lisa Lind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Lundgren	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

ValberedningMattias Lovén
Carl Nordblom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

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

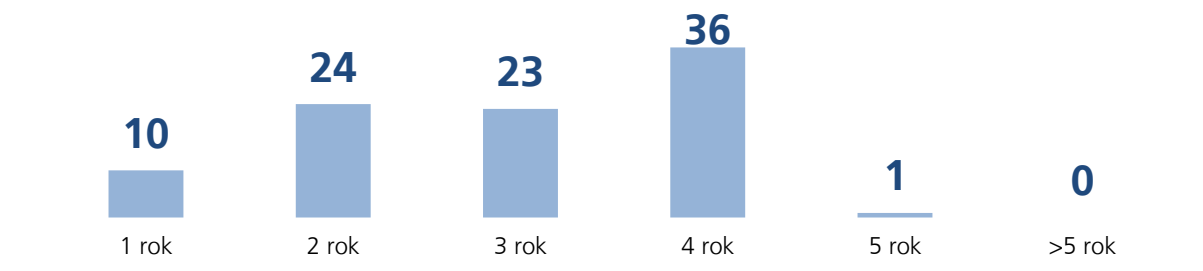
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 132 m², varav 7 553 m² utgör boyta och 1 579 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning/STC Sweden AB	282 m ²	2022-06-20 -2025-06-19
Barnsjukhuset Martina i Stockholm AB	197 m ²	2020-06-22 - 2030-06-21

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Två gemensamma entréer Två gemensamhetslokaler	Lokalerna har iordningställt för fester och möten. Lokalen i Plaza kan även användas som övernattningslägenhet.
Två gemensamma takterrasser	Terrasser med möbler och odlingslådor

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av ett antal träplank på terrasserna	2022
Funktioner på gemensamma dörrar	2022
Behandling av träfasad på Björk	2022
Planerat underhåll	År
Säkrare utrymning via trapphusen	2023
Stamspolning avlopp	2023
Bättre förvaringsmöjligheter i cykelrummet	2023
Målning av golv och väggar i källare och miljörum	2023
Byte till LED belysning i källare och garage	2024
Byte av terrassgolv i Plaza	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

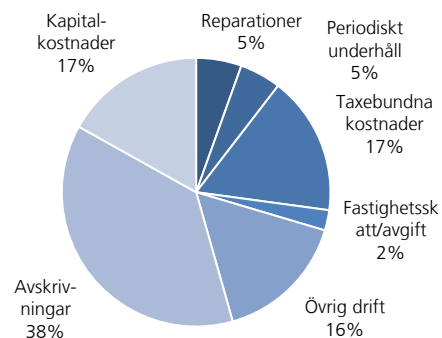
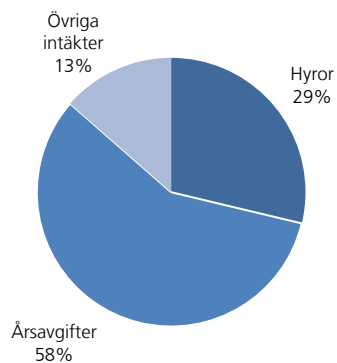
Föreningens ekonomi

Föreningen har bra likviditet. En anledning till det är att vi väntat in godkännande av våra krav på ersättning från Skanska för de brister som framkommit men ännu inte blivit godkända av byggaren. Dessutom så höjs räntor, bygg- och underhållskostnader mm och det behövs likvida medel. Föreningen har också gjort en paus för amorteringar som förlängts i samband med byte av ekonomisk förvaltare.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 440 900	4 454 060
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 597 874	7 451 585
Finansiella intäkter	21 092	190 038
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	184 489	0
	7 803 455	7 641 623
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 265 404	3 128 042
Finansiella kostnader	1 583 155	1 364 032
Ökning av kortfristiga fordringar	12 828	920 613
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	242 095
	6 861 387	5 654 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 382 968	6 440 900
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	942 068	1 986 840

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens hyresgäst Puls & Träning har en ny ägare som har övertagit hyresavtalet. Ny ägare av Puls & Träning är STC/NOVAX/N'Energi. Deras franchisetagare Träningsglädje fortsätter sin verksamhet.

Inför övertagandet så Puls&Träning upp avtalet för att villkorsändra för en hyressänkning, vilket styrelsen inte accepterade. Ägarna återkallade ärendet från hyresnämnden och det gamla avtalet fortsätter att löpa i 3 år.

På grund av för låga inomhustemperaturer har vår hyresgäst Barnsjukhuset Martina AB fått sina radiatorer uppgraderade. En kostnad som föreningen/fastighetsägaren delat med hyresgästen.

Avtalet med vår ekonomiska förvaltare SBC är uppsagt och ny förvaltare är Botema Fastigheter AB. Avtalet med Botema gäller från 1 januari 2023. Redan under hösten började överföringen av fullmakter, likvida medel, arkiv mm. Fastighetslån och likvida medel är nu samlat på Skandinaviska Enskilda Banken. Överföring och anpassning till nya rutiner kommer att fortsätta under 2023.

Hösten 2022 genomfördes 5-årsbesiktningen och denna gång med en besiktningsman som styrelsen valt. Besiktningsanmärkningarna har varit av skilda slag och även omfattat rester från 2-årsbesiktningen de sk A-anmärkningarna och nyupptäckta fel.

Styrelsen har under 2022 fortsatt att hävda fel och brister i husen och på gården vid ett antal möten med Skanska. Gården, som ingår i Samfälligheten, är inte godkänd i 5-årsbesiktningen. Offerter är framtagna för växtmaterial och träkonstruktioner och arbetet ska påbörjas under 2023.

Elavtalet är ändrat till ett fast avtal på 3 år och ny leverantör är Fortum.

Under året har styrelsen bistått ett antal medlemmar som byggt om sina lägenheter.

Inga kända inbrott har skett i husen troligen beroende på bytet till kraftiga inbrottskydd på dörrarna.

Gemensamma dörrar med diverse tekniska problem är åtgärdade och ett serviceavtal är tecknat. Offerter är intagna för utbyggnad av laddning till elbilar, byte till LED lampor i garage- och källare, målning av källargolv och väggar, lagning och utbyte av terrassgolv. Offerterna baseras på utredningar som styrelsen utfört.

Underhåll av husen pågår samtidigt som besiktningsanmärkingar ska åtgärdas av Skanska. Allt har tagit tid med inhämtande och utvärdering av offerter men också p.g.a brist på lösningar och materialleveranser.

Avloppspumparna har regelbunden service och en avloppspump är utbytt. Pumparna är gemensamma med Brf Zenhusen och vår förening administrerar och bevakar pumparna.

Föreningen deltar i ett projekt som sk testbädd tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) om avfallshantering och då i första hand sopsugen.

Arbetet med uppdatering av hemsidan pågår kontinuerligt liksom förbättringar i gemensamhetslokalerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 165
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 165

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	582	582	582
Hyror/m ² hyresrättsyta	680	2 113	1 274	1 256
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 024	15 201	15 201	15 450
Elkostnad/m ² totalyta	90	87	45	80
Värmekostnad/m ² totalyta	55	55	47	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	173	170	183	202
Soliditet (%)	83	83	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 733	-354	-862	-916
Nettoomsättning (tkr)	7 541	7 394	6 645	7 001

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 553 m² bostäder och 1 579 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	556 920 000	0	0	556 920 000
Upplåtelseavgifter	6 135 875	0	0	6 135 875
Fond för yttre underhåll	1 204 285	226 590	-48 960	1 026 655
S:a bundet eget kapital	564 260 160	226 590	-48 960	564 082 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 452 484	-226 590	-304 850	-3 921 044
Årets resultat	-1 732 952	-1 732 952	353 810	-353 810
S:a fritt eget kapital	-6 185 436	-1 959 542	48 960	-4 274 854
S:a eget kapital	558 074 724	-1 732 952	0	559 807 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 732 952
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 225 894
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-226 590</u>
summa balanserat resultat	-6 185 436

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>462 096</u>
-5 723 340

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 541 000	7 393 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 875	57 994
Summa rörelseintäkter		7 597 874	7 451 585
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 822 868	-2 834 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 362	-229 331
Personalkostnader	Not 6	-176 174	-63 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 503 359	-3 503 359
Summa rörelsekostnader		-7 768 763	-6 631 400
RÖRELSERESULTAT		-170 889	820 184
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 092	190 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 583 155	-1 364 032
Summa finansiella poster		-1 562 063	-1 173 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 732 952	-353 810
ÅRETS RESULTAT		-1 732 952	-353 810

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	663 167 402	666 670 761
Summa materiella anläggningstillgångar	663 167 402	666 670 761
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	663 167 402	666 670 761
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	369	429
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 130 949	5 480 408
Summa kortfristiga fordringar	6 131 318	5 480 836
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 447 603	3 143 189
Summa kassa och bank	3 447 603	3 143 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 578 921	8 624 026
SUMMA TILLGÅNGAR	672 746 323	675 294 786

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		563 055 875	563 055 875
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 204 285	1 026 655
Summa bundet eget kapital		564 260 160	564 082 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 452 484	-3 921 044
Årets resultat		-1 732 952	-353 810
Summa fritt eget kapital		-6 185 436	-4 274 854
SUMMA EGET KAPITAL		558 074 724	559 807 676
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	83 480 000	85 980 000
Summa långfristiga skulder		83 480 000	85 980 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	30 000 000	28 500 000
Leverantörsskulder		255 376	161 253
Skatteskulder		420 000	384 000
Övriga skulder		42 282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	473 941	461 858
Summa kortfristiga skulder		31 191 599	29 507 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		672 746 323	675 294 786

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 385 869	4 383 289
Hyror lokaler momspliktiga	626 100	610 566
Hyror lokaler	447 378	399 439
Hyror garage	1 109 700	1 105 450
Kabel-TV intäkter	248 160	247 940
Vattenintäkter moms	14 100	14 100
Varmvattenintäkter	222 407	213 196
Elintäkter	0	30 000
Elintäkter moms	421 636	384 102
Överlåtelse/pantsättning	30 912	0
Avgift andrahandsuthyrning	34 774	5 553
Öresutjämning	-36	-45
	7 541 000	7 393 591

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	66 533	0
Övriga intäkter	-9 658	57 994
	56 875	57 994

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	189 798	185 600
	Fastighetsskötsel beställning	15 382	15 291
	Städning entreprenad	80 015	78 417
	Städning enligt beställning	18 073	16 136
	Mattvätt/Hyrmattor	14 713	15 787
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 807
	Hissbesiktning	4 738	7 410
	Myndighetstillsyn	3 780	2 460
	Gemensamma utrymmen	20 130	0
	Garage/parkering	19 860	0
	Sophantering	9 796	92 096
	Gård	952	667
	Serviceavtal	98 816	42 575
	Förbrukningsmateriel	32 546	26 629
	Störningsjour och larm	8 000	0
	Brandskydd	0	77 330
		516 597	553 590
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 705	0
	Brf Lägenheter	18 750	0
	Lokaler	8 150	35 731
	Gemensamma utrymmen	4 920	0
	Sophantering/återvinning	21 601	4 223
	Entré/trapphus	88 532	54 690
	Lås	217 620	29 722
	VVS	99 348	84 806
	Ventilation	2 843	3 892
	Elinstallationer	12 422	16 750
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 130
	Hiss	11 116	8 361
	Balkonger/altaner	23 785	0
	Mark/gård/utemiljö	0	14 632
	Garage/parkering	2 284	1 701
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 366
		515 076	258 004
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	23 584	27 308
	Lås	0	21 653
	Fasad	438 513	0
		462 097	48 961
	Taxebundna kostnader		
	El	822 392	698 763
	Värme	504 020	438 246
	Vatten	178 974	162 487
	Sophämtning/renhållning	66 940	60 293
	Grovsopor	-7 745	0
		1 564 582	1 359 788
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 626	84 068
	Tomträttsavgäld	109 312	21 603
	Samfällighetsavgift	116 678	94 000
	Bredband	222 901	222 785
		536 517	422 455
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	228 000	192 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 822 868	2 834 798

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	9 763	18 438
	Medlemsinformation	1 398	0
	Tele- och datakommunikation	9 667	169
	Juridiska åtgärder	3 007	14 681
	Inkassering avgift/hyra	3 069	2 037
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 646	18 495
	Föreningskostnader	9 197	8 562
	Styrelseomkostnader	11 650	366
	Fritids- och trivselkostnader	965	0
	Förvaltningsarvode	119 411	87 066
	Förvaltningsarvoden övriga	1 732	0
	Administration	36 068	9 476
	Korttidsinventarier	6 859	3 301
	Konsultarvode	22 190	59 121
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 740	7 620
		266 362	229 331

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	58 175
	Sociala kostnader	31 274	5 737
		176 174	63 912

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 503 359	3 503 359
		3 503 359	3 503 359

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	682 435 875	682 435 875
	Utgående anskaffningsvärde	682 435 875	682 435 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 765 114	-12 261 756
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 503 359	-3 503 359
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 268 473	-15 765 114
	Planenligt restvärde vid årets slut	663 167 402	666 670 761
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	332 100 000	332 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	275 800 000	214 200 000
	Taxeringsvärde mark	259 000 000	175 000 000
		534 800 000	389 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	512 000 000	370 000 000
	Lokaler	22 800 000	19 200 000
		534 800 000	389 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	190 877	192 990
	Momsavräkning	48 108	25 293
	Klientmedel hos SBC	2 881 170	3 297 711
	Fordringar	1 903 500	1 911 314
	Räntekonto hos SBC	1 054 194	0
	Avräkning övrigt	53 100	53 100
		6 130 949	5 480 408

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 026 655	800 065
	Reservering enligt stadgar	226 590	226 590
	Reservering enligt slutavräkning	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 960	0
	Vid årets slut	1 204 285	1 026 655

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,590 %	30 000 000	30 000 000	2023-09-28
SEB	0,570 %	30 000 000	30 000 000	2024-09-28
SEB	4,540 %	27 500 000	28 500 000	2026-09-28
SEB	2,360 %	25 980 000	25 980 000	2025-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		113 480 000	114 480 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000 000	-28 500 000	
		83 480 000	85 980 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 480 000 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	119 480 000	119 480 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Städning entreprenad	6 720	0
El	105 544	0
Arvoden	57 700	0
Sociala avgifter	18 129	0
Ränta	12 276	7 587
Avgifter och hyror	252 712	454 271
Upplupna kostnader	20 860	0
	473 941	461 858

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Stockholm den / 2023
2023-06-30

Sida **16** av **16**

Certificate Of Completion

Envelope Id: 34230F7A978D4607800E4DBDCA334784

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: För signering ÅR 2022 Brf Björk & Plaza.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 16

Signatures: 6

Envelope Originator:

Certificate Pages: 7

Initials: 0

Samuel Fällman

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

samuel.fallman@kpmg.se

IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original

Holder: Samuel Fällman

Location: DocuSign

6/29/2023 3:28:51 PM

samuel.fallman@kpmg.se

Signer Events**Signature****Timestamp**

Annelie Eck Arvstrand

info@eckekonomi.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:



BFB0639928874B8...

Sent: 6/29/2023 3:58:42 PM

Viewed: 6/29/2023 5:04:42 PM

Signed: 6/29/2023 5:14:11 PM

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 84.217.102.102

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: cf2e5eb5-df35-5189-81ed-a034ffbd76ca

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 6/29/2023 5:04:08 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: cf2e5eb5-df35-5189-81ed-a034ffbd76ca

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 6/29/2023 8:08:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/29/2023 5:04:42 PM

ID: e7671ec4-5cbb-4eee-9fb6-f04c6b5703b7

Elvy Maria Löfvenberg

elvy.lofvenberg@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:



54C373E98FCD43A...

Sent: 6/29/2023 3:58:43 PM

Viewed: 6/30/2023 7:54:00 AM

Signed: 6/30/2023 7:55:53 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 84.217.102.9

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

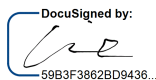
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: b4345362-779f-5e33-920f-5048bd1f13f8
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/30/2023 7:53:08 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/30/2023 7:54:00 AM
 ID: c210bd62-610b-4108-9782-3105cb801b2a

Fredrik Linde
 fredrik.linde@actq.se
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 59B3F3862BD9436...

Sent: 6/29/2023 3:58:43 PM
 Viewed: 6/30/2023 8:34:24 AM
 Signed: 6/30/2023 8:34:59 AM

Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 217.213.68.164
 Signed using mobile

Authentication Details

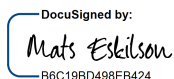
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 9862a810-2892-5c45-b8c6-919fe9291dc2
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/30/2023 8:34:07 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/30/2023 8:34:24 AM
 ID: 578a220a-69c5-42a9-b7c8-e51777cb9762

Mats Eskilson
 mats.eskilson@ncc.se
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 B6C19BD498EB424...

Sent: 6/29/2023 3:58:44 PM
 Viewed: 6/29/2023 11:55:39 PM
 Signed: 6/29/2023 11:57:45 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 92.33.192.50

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 144e405d-00a9-5ed5-b5c8-68d7091b89a3
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/29/2023 11:55:09 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/29/2023 11:55:39 PM
 ID: 2e08277e-4dde-43dd-a071-14f9cfd57467

Torbjörn Andersson
 fam.a-son@telia.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 F35435B1C79D4CE...

Sent: 6/29/2023 3:58:45 PM
 Viewed: 6/29/2023 8:46:03 PM
 Signed: 6/29/2023 8:47:08 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 84.217.102.3

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 8bb4edcf-029d-504e-b2d6-7fa33e6b685f
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/29/2023 8:45:39 PM

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 8bb4edcf-029d-504e-b2d6-7fa33e6b685f
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/29/2023 9:14:50 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/29/2023 8:46:03 PM
 ID: c6f38513-5de0-43e0-a92a-ca804ed5e902

Frida Lundgren
 frida.lundgren@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:



439FCE4BBC8E4D2...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 6/30/2023 8:35:05 AM
 Viewed: 6/30/2023 8:51:25 AM
 Signed: 6/30/2023 8:56:23 AM

Authentication Details
 Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: d7038b86-726a-59b2-bca9-22044c633039
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/30/2023 8:51:13 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/19/2023 8:18:45 AM
 ID: 00df741a-fbab-42f5-a2de-96ec4629c737

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/29/2023 3:58:46 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/30/2023 8:51:25 AM
Signing Complete	Security Checked	6/30/2023 8:56:23 AM
Completed	Security Checked	6/30/2023 8:56:23 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.