

# ÅRSREDOVISNING 2021

BILAGA



## i sammandrag

### VERKSAMHETSBERÄTTELSE

#### UPPLYSNINGAR OM FÖRENINGEN

Bostadsyta <b>72 lägenheter</b>	4.824 m <sup>2</sup>
Lokaler <b>5 st</b>	290 m <sup>2</sup>
Parkeringar	<b>36 platser</b>
Carport	<b>13 platser</b>
Taxeringsvärde	<b>50.503.000 kr</b>

#### VÄSENTLIGASTE HÄNDELSERNA

Lokalen i hus B har upplåtits till Wellneskliniken AB och lokal i hus A till IF Castor.

Avverkning av björkar och nyplantering av sådana har genomförts liksom arbetet med ny flaggstång och nytt fundament till denna. De yttre reparationerna vid hus B östra gavel är slutförda och en ny parkeringsplats med motorvärmare har skapats.

Föreningens lån har amorterats med 180.000 kr.

#### EKONOMI

Årsavgift har utgått med **560 kr/m<sup>2</sup>.**

Låneskulden **per m<sup>2</sup>** är 693 kronor

**Total låneskuld** 3.543.750 kronor

<b>HISTORIK kronor</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Omsättning</b>	2.766.000	2.733.000	2.748.000	2.799.000	3.076.000
<b>Överskott</b>	731.000	589.000	485.000	663.000	639.000
<b>Skuld/m<sup>2</sup></b>	775	737	763	728	693

## UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen upptar stora kända underhållsåtgärder.

Kostnaden för varje enskild åtgärd har t o m 2021 räknats upp med konsumentprisindex från det år underhållsåtgärden senast genomfördes.

För resterade tid fram till beräknat genomförandeår, har kostnaden räknats upp med 1,5%, motsvarande den genomsnittliga inflationen de senaste 20 åren.

Av årsavgiften avsätts årligen ett belopp som beräknas täcka framtida underhåll. Avsättningen sätts in på ett bankkonto.

### **EXEMPEL, se bilaga!**

1994 omläggning kör- och parkeringsytor, kostnad	500.000 kr
2021 skulle kostnaden med indexuppräkning bli	689.243 kr
Den teoretisk livslängden beräknas till	45 år
och beräknas behöva läggas om	2039
För åren från 2021 till 2039 ökar kostnaden till	875.339 kr
När denna kostnad betalats, är <b>behållningen</b> i u-fonden	7.344.414 kr

<b>HISTORIK</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Behållning 1/1 tkr	1.151	1.605	1.991	195	547
Avsättning tkr	731	624	486	600	630
lanspråktaget tkr	-276	-238	-2.282	-247	-158
Behållning 31/12 tkr	1.605	1.991	195	547	1.020

Avsatta medel förvaltas på räntebärande konto i bank.

## **RÄNTEKÄNSLIGHET**

Föreningens lån uppgår till **3.543.000** kr och omsättningen till **3.076.000** kr.

Räntekänsligheten är 1,15, vilket betyder att om räntan stiger 1%, behöver årsavgifterna höjas 1,15%, för t ex 3 rum + kök en höjning av månadsavgiften med 40 kr.

Föreningens lån har bunden ränta t o m **augusti 2023**.

## **ÅRSAVGIFTER**

Styrelsen bedömer, att behovet av förändring av årsavgiften för de närmaste åren begränsas till att täcka ökade driftkostnader. Kostnader för framtida underhållsåtgärder torde ha säkrats med planerade avsättningar till underhållsfonden.





BRF BJÖRKBACKEN NR 1 UNDERHÅLL/FÖRBÄTTR.ATG		ÅR	
	Fasadbeklädnad	1979	1 363 466
Lelles Plåt & Vent	Takomläggning	1990	782 000
Hallström & Nisses Nord AB	Tvättstugor, ombyggnad	1992	862 901
Attacus Mark & Maskin AB	Grundisolering, byte avloppsstammar	1994	1 450 686
Attacus Mark & Maskin AB	Ombyggnad kör- och parkeringsytor	1994	1 030 963
	Anläggning 2 parkeringsplatser	2011	43 515
Attacus Bygg AB	Badrum, renovering, byte avloppsledn.	1995	3 560 208
Danielssons Bygg AB	Grovtvättstuga, ombyggnad	1996	120 499
Jämtlandsbyggen AB	Isolering vindsbjälklag	1996	233 950
Jämtlandsbyggen AB	Landgångar vindar	1996	59 550
Attacus Bygg AB	Balkonger; ren. plattor, byte räcken	1997	464 451
Attacus Bygg AB	Balkonger; ren. plattor, byte räcken	1998	322 519
Attacus Bygg AB	Tamburdörrar, låssystem; byte	1998	516 328
Nordins EI AB	Motorvärmareuttag; byte	1998	146 654
Attacus Bygg AB	Fönster, byte	2000	2 910 900
LundMach AB	Källsorteringsanläggning	2001	462 558
Attacus Bygg AB	Pannrum, nyanläggning golv	2002	68 750
	Uteplats, nyanläggning	2002	53 247
Attacus Bygg AB	Källarförråd, om- & nybyggnad	2003	1 289 911
Attacus Bygg AB	Snörasskydd	2003	21 094
Attacus Bygg AB	Ombyggnad skyddsrum	2004	165 985
Attacus Bygg AB	Anläggning lekplats	2004	100 000
Högboms EI AB	Installation bredband	2004	77 977
Högboms EI AB	Elsanering	2005	2 035 028
Attacus Bygg AB	Matkällare, om- och nybyggnad	2005	407 181
Attacus Bygg AB	Entrétak	2007	150 000
Energisystem AB	Fjärrvärmväxlare	2008	190 000
Gärdin & Persson AB	Dörrautomatik	2009	138 495
	Ombyggnad 3 entréplan	2010	76 664
Attacus Rör & Energi AB	Radiatorventiler, termostater	2011	337 533
Attacus Rör & Energi AB	Kulvert till hus D	2012	330 124
Attacus Rör & Energi AB	Kulvert till hus A och hus B	2013	555 534
Östersunds kommun	Planbesked	2013	71 740
Attacus Rör & Energi AB	Ombyggnad del av kulvertar till hus A/B	2013	171 602
Bragator Hus & Bygg AB	Ombyggnad broar	2015	139 460
Gärdin & Persson AB	Nyckelsystem lloq	2015	432 025
Sandå AB	Målning tak (10 års garanti)	2016	518 750
Sandå AB	Renovering 56 skorstenar	2016	146 875
Marklunds EI	Utbyte tvättstugemaskiner	2015-18	708 000
NCC	Renovering balkonger	2019	2 186 250
NCC	Byte hänrännor, stuprör	2019	376 000
Plåtspecialisten	Plåtinklädnad gavlar	2020	140 475
Plåtspecialisten	Snörasskydd	2020	106 875
Bragator Hus & Bygg AB	Handl., ö gavel B, fundament, p-ficka	2021	198 842
Marklunds EI/GP	Motorvärmare, dörrautomatik	2021	42 958
	<b>TOTALT</b>		<b>25 568 523</b>
Bergström & Eriksson	<b>BYGGNADER</b> byggnadskostnad	1944	<b>1 799 000</b>
Östersunds kommun	Markförvärv	1944	<b>94 000</b>
Attacus Bygg Ab	<b>CARPORT</b> byggnadskostnad	2006	<b>202 600</b>
Bragator Bygg Ab	<b>CARPORT</b> byggnadskostnad	2013	<b>527 882</b>
	<i>totalt carport</i>		<b>730 482</b>

**BRF BJÖRKBÄCKEN NR 1      Policy**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALL VERKA FÖR ATT;**

- Fastigheten hålls i gott skick
- Årsavgiften täcker framtida underhåll
- Skuldsättningen hålls på en låg nivå.

För att hålla *fastigheten i gott skick* upprättas en underhållsplan som utgår från de underhållsåtgärder och standardförbättringar som brf genomfört/genomför och omfattar;

Huskroppar och installationer

- Gemensamma utrymmen;
  - tvättstugor
  - lägenhetsförråd
  - fastighetsförråd
  - miljöstation
  - utemiljö

I *årsavgiften* skall ingå avsättning för framtida underhåll, vilket innebär att de boende avsätter medel för betalning av den förslitning som sker under boendetiden.

Genom avsättning för framtida beräknat underhåll, kan *skuldsättningen* hållas låg.

***Vid det årliga budgetarbetet analyseras underhållsplanen för bedömning om beräknade avsättningar är tillfyllest.***

Utvecklingsåtgärder/standardförbättringar, t ex införande av solceller, skall finansieras genom upplåning.

Reparationer skall utföras löpande så snart behov uppstår

Utveckling av installationer för bredband och tv, samt anläggningar för fordonsuppställning skall **inte** påverka årsavgiften för boendet, utan skall finansieras genom särskilda avgifter.