

Styrelsen för
Stiftelsen Björkåsen
Org nr 872400-2004, med säte i Storfors

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Björkåsen har till ändamål att såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Storfors kommun förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomrätt för upplåtande av hyresbostäder och lokaler.

Främjande av ändamålet

Stiftelsen Björkåsen har under året hyrt ut lägenheter och lokaler i Storfors kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stiftelsen har under våren 2023 flyttat sin verksamhet till egna lokaler på Djupadalsgatan 5. Flytten har varit uppskattad av personalen och har ökat tillgängligheten för hyresgästerna, vilket är positivt. Under räkenskapsåret har stort fokus lagts på underhåll av lägenheter. Stiftelsen har under året totalrenoverat 6st lägenheter i beståndet samt investerat i övrigt inre underhåll genom nya ytskikt och vitvaror i flertalet lägenheter. Den enskilt största investeringen har utförts i kvarteret Strand där 19st luft-vattenvärmepumpar har installerats. Stiftelsen har sedan tidigare använt lokalerna på Industrigatan 6 enbart för den egna verksamheten i form av lager, verkstad och tvätthall. Under hösten har lokalerna även anpassats för extern uthyrning och from med november finns ett tecknat hyresavtal. Lokalen på Hammargatan 10 som tidigare använts som LSS Boende har under hösten avyttrats till Storfors kommun. Kommunen kommer efter ombyggnation att bedriva förskoleverksamhet i lokalerna.

Stiftelsen Björkåsen har under räkenskapsåret slutfört rekryteringen av en ny VD. Tjänsten tillträdde i augusti och har en sysselsättningsgrad om 60%. I december har ett arbete påbörjats för att se över organisationen med fokus på kostnadseffektivisering på personalsidan. Bakgrund till detta är den ekonomiska utvecklingen samt den sjunkande uthyrningsgraden i beståndet. Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen inleddes under hösten och har resulterat i en hyreshöjning för 2024 om 5,4% i snitt. Stiftelsen Björkåsen yrkade initialt på en hyreshöjning om 11,4% i snitt. Yrkandet baserades på den kostnadsutveckling som skett med framför allt ökade kostnader för fjärrvärme, va/renhållning och räntor.

Förberedelser inför bytet av redovisningsregelverk från K2 till K3 har fortsatt under året. Styrelsen tillsammans med VD beslutade dock under hösten att skjuta ytterligare ett år på övergången. Att flytta fram bytet till 2024 ger verksamheten bättre förutsättningar till att anpassa rutiner och processer till det nya regelverket.

I början av 2021 genomfördes en fastighetsvärdering av Stiftelsen fastighetsbestånd. Värderingen visade på stora övervärden för vissa fastigheter men även ett nedskrivningsbehov för några av fastigheterna. Regelverket som tillämpas för stiftelser tillåter inte uppskrivning men en nedskrivning har skett för de fastigheter med nedskrivningsbehov, vilket har resulterat i att det egna kapitalet är negativt. En särskild balansräkning har upprättats per 2023-10-31 som visar på ett övervärde om 54,6mkr, jämfört mot bokfört värde på fastigheterna. Slutsatsen av den särskilda balansräkningen är att det egna kapitalet inte är förbrukat och att fortsatt drift är möjlig.

Flerårsöversikt

Tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Huvudintäkter	23 172	23 504	25 828	27 157	28 451
Årets resultat	-8 219	-2 423	-10 368	-283	-732
Totalt eget kapital	-14 225	-6 006	-3 583	6 785	7 068
Balansomslutning	93 546	101 853	103 151	114 344	113 363
Uthyrningsgrad %	78%	79%	77%	82%	92%

Huvudintäkterna består av hyresintäkter från bostäder och lokaler

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 -2022-12-31</i>
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning		23 172 313	23 503 818
Övriga stiftelseintäkter		<u>1 328 216</u>	<u>1 009 282</u>
Summa stiftelsens intäkter		24 500 529	24 513 100
Stiftelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-18 112 414	-16 151 739
Övriga externa kostnader	2	-2 427 751	-2 072 196
Personalkostnader och styrelsearvoden	3	-5 508 172	-4 526 835
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-4 495 055</u>	<u>-2 407 701</u>
Summa stiftelsens kostnader		-30 543 392	-25 158 471
Rörelseresultat		-6 042 863	-645 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	456 159	16 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-2 632 706</u>	<u>-1 793 463</u>
Summa finansiella poster		-2 176 547	-1 777 232
Resultat efter finansiella poster		-8 219 410	-2 422 603
Resultat före skatt		-8 219 410	-2 422 603
Årets resultat		-8 219 410	-2 422 603

PR

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram

Summa immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

6

7

9

11

74 076 233

1 557 895

75 634 128

40 000

40 000

75 674 128

582 925

178 537

342 491

1 103 953

16 767 627

16 767 627

17 871 580

93 545 708

77 023 784

1 489 068

78 512 852

40 000

40 000

78 552 852

8 540

333 488

174 261

516 289

22 783 367

22 783 367

23 299 656

101 852 508

PR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		6 081 399	6 081 399
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 081 399	6 081 399
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		-12 087 238	-9 664 635
Årets resultat		-8 219 410	-2 422 603
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		-20 306 648	-12 087 238
Summa eget kapital		-14 225 249	-6 005 839
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	75 820 640	80 820 640
Summa långfristiga skulder		75 820 640	80 820 640
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	24 400 000	19 400 000
Leverantörsskulder		1 657 738	1 614 588
Övriga skulder		450 927	170 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 441 652	5 852 903
Summa kortfristiga skulder		31 950 317	27 037 707
		107 770 957	107 858 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 545 708	101 852 508

PR

Noter*Belopp i kr om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Stiftelsen har ett skattemässigt underskott på 49 314 tkr. I enlighet med K2-regelverket redovisas ingen uppskjuten skatt på underskottet.

Kommande års amortering samt lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga. Lån som förfaller senare än 12 månader i tiden redovisas som långfristiga.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram

5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

5-50 år

Inventarier, verktyg och installationer

5-15 år

Not 2	Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	-2022-12-31
Lokalkostnader		-27 920	-149 477
Övrigt		-2 399 831	-1 922 719
		-2 427 751	-2 072 196
Not 3	Medelantalet anställda	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	-2022-12-31
Medelantalet anställda		9	8
Summa		9	8
Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	-2022-12-31
Ränteintäkter, övriga		456 159	12 452
Återbäring HBV		—	3 779
		456 159	16 231
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	-2022-12-31
Räntekostnader, övriga		-2 131 603	-1 292 360
Borgensavgift kommunen		-501 103	-501 103
		-2 632 706	-1 793 463

PR

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	201 493 852	198 875 092
Nyanskaffningar	3 028 949	649 160
Avyttringar och utrangeringar	-5 651 100	—
Omklassificeringar	—	1 969 600
Vid årets slut	198 871 701	201 493 852
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-101 599 403	-98 244 461
Avyttringar och utrangeringar	1 866 198	—
Årets avskrivningar	-3 394 302	-3 354 942
Vid årets slut	-103 127 507	-101 599 403
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-22 870 665	-24 007 723
Under året återförda nedskrivningar	2 704 016	1 137 058
Årets nedskrivningar	-1 501 312	—
Vid årets slut	-21 667 961	-22 870 665
Redovisat värde vid årets slut	74 076 233	77 023 784
Varav mark	21 068 982	22 073 640

Marknadsvärde för fastigheterna enligt en extern värdering i början på 2021 har visat på ett marknadsvärde på 131,2 Mkr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 932 028	1 932 028
Nyanskaffningar	287 382	—
Vid årets slut	2 219 410	1 932 028
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-442 960	-253 143
Årets avskrivningar	-218 555	-189 817
Vid årets slut	-661 515	-442 960
Redovisat värde vid årets slut	1 557 895	1 489 068

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Specifikation av innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31
	<i>Redovisat värde</i>
<i>Intresseföretag</i>	

Husbyggnadsvaror HBV förening

40 000 PR

Not 10 Förändringar i eget kapital

	Stiftelse- kapital	Övrigt bundet kapital	Övrigt fritt eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital vid räkenskapsårets början	6 081 399	–	–	-9 664 635	-2 422 603
Resultatdisposition				-2 422 603	2 422 603
Årets resultat		–			-8 219 410
Vid årets utgång	6 081 399	–	–	-12 087 238	-8 219 410

Not 11 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	5 000 000	5 000 000
Outnyttjad del	-5 000 000	-5 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Efter balansdagen har företagets checkkredit utökats med 0 kronor.

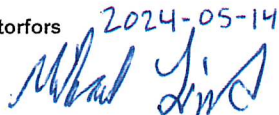
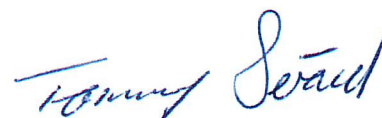
Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten med nuvarande amorteringstakt förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	100 220 640	100 220 640

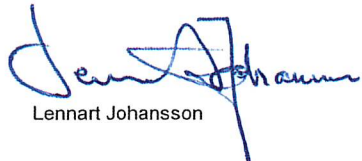
Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	9 125 700	9 125 700
Summa ställda säkerheter	9 125 700	9 125 700

Storfors

2024-05-14
Mikael Lind
Ordförande

Tommy Svärd



Lennart Johansson

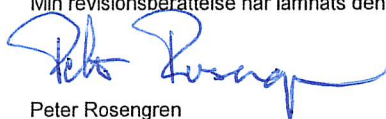


Peter Farrington



Sven Evert Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5-2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Björkåsen, org. nr 872400-2004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Björkåsen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Björkåsen år 2023. Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförförordnandet.

Revisorns ansvar

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

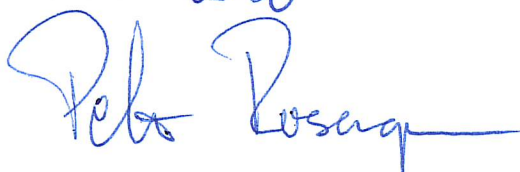
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförförordnandet eller årsredovisningslagen.

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 stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Storfors 2024 -05-30



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor