

# Årsredovisning 2024

Brf Björken 11

716460-1838



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Björken 11	2010-03-31	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 912 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Jonas Berg	Ordförande
Helena Haraldson	Sekreterare
Peter Carlstedt	Kassör
Gustaf Banér	Styrelseledamot
Louise Bodén	Styrelseledamot

## Valberedning

Sergei Muchin  
Henrik Ljungberg

## Firmateckning

Jonas Berg, Peter Carlstedt

## Revisorer

Magnus Wennlöf    Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Radiatorjustering  
Bredbandsboxar byttes ut
- 2023-2024** ● OVK
- 2022** ● Kvarvarande balkonger mot innegård byggdes (förutom en)
- 2018-2019** ● Renoveringar av trapphus, entréer och innegård
- 2018** ● Nytt miljöhus för hantering av sopor och avfall byggdes på innegården
- 2016** ● Balkonger mot innegård byggdes  
Förgårdar dränerades och fräschades upp
- 2014** ● Samtliga fönster renoverades  
Ommålning plåttak
- 2013** ● Undercentralen totalrenoverades
- 2012** ● Utbyte VA stammar samt renovering badrum  
Elstigare och elcentraler byttes ut i samtliga lägenheter i samband med stambyte
- 2005** ● Åtgärder fasad

## Planerade underhåll

- 2025** ● Stamspolning

## Avtal med leverantörer

Kontroll UC	Energisparkonsult
Städning av trapphus	MN Städ
Trädgårdstjänst	Ljuva Trädgård
Tvättstugservice	Nabo
Hämtning av allt utom hushållssopor	Remondis
Hämtning av hushållssopor och matavfall	LL bolagen
Takskottning	MF Fastigheter

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningens UP finns på Planima.

Föreningen antog Mönsterstadgar under 2024

Föreningen har formaliserat renovering och ombyggnad via Nabo och kommer också att kräva besiktning av oberoende besiktningsbolag vid renovering/ombyggnad av kök och badrum

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen genomförde en höjning av 10 % av hyran under 2024

Föreningen beslutade att påbörja en återbetalning av lånet som togs 2019.

### Förändringar i avtal

Föreningen antog Nabo som fastighetsförvaltare och teknisk förvaltare från 1 januari 2024. Tidigare POS

Föreningen antog Nabo som ekonomisk förvaltare från maj 2024. Tidigare Fastum.

## Övriga uppgifter

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

### Föreningens fastighet

Föreningen registrerades den 15 februari 1988. Fastigheterna, Björken 11 och 13, förvärvades i Stockholm Stad den 31 mars 2010. Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Björken 11 och 13 i Stockholms Stad. Markareal för tomten uppgår till c:a 2 095 kvm.

Fastigheterna består av 53 bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till c:a 4.912 kvm. Byggnaderna uppfördes 1883-1886 och ombyggnader ägde rum 1931-1932.

Byggnaderna på fastigheten Björken 11 är ritad av arkitekter Axel och Hjalmar Kumlin, byggherre var A Andersson och byggmästare var P Nyström. Byggnaderna på fastigheten Björken 13 är ritad av arkitekterna Nerman och Stenhammar, byggherre var A. Andersson och byggmästare Nj. Olsson.

Övrig information, se föregående årsredovisning (kod 2908)

<https://www.brfbjorken11.se/showfile/?filID=819>

Föreningen inledde en ny Underhållsplan via Nabo som nu finns publicerad på hemsidan och även i Planima som är ett web baserat system.

Föreningen gjorde via Nabo en brandsäkerhetskontroll samt elsäkerhetskontroll och har åtgärdat det som var prioritet. Via nyhetsbrev har medlemmar blivit informerade om vilka åtgärder de behöver vidta ur brandsäkerhetssynpunkt.

Årets föreningsstämma ägde rum 30 maj på Karla Cafe. Styrelsens proposition om stadgeändring baserade på Fastighetsägarnas mönsterstadgar bifölls av stämman (sista och avslutande röstning). Nya regler för ombyggnation och renovering diskuterades också.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 968 661	2 806 918	2 641 742	2 588 096
Resultat efter fin. poster	-421 246	-281 743	-1 481 388	-631 830
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	2 237 620	2 237 620	1 421 620	984 227
Taxeringsvärde	272 000 000	272 000 000	272 000 000	272 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	602	567	521	515
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,07	93,82	87,82	97,25
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	204	204	204	204
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	204	204	204	204
Sparande per kvm totalyta, kr	79	80	-137	63
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	20	26	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	170	145	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	23	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	222	194	188
Räntekänslighet (%)	0,34	0,36	0,39	0,40

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	170 793 164	-	-	170 793 164
Upplåtelseavgifter	22 126 877	-	-	22 126 877
Fond, yttre underhåll	2 237 620	-	-	2 237 620
Balkongfond	173 460		47 280	220 740
Balanserat resultat	-13 370 875	-281 743	-	-13 652 618
Årets resultat	-281 743	281 743	-421 246	-421 246
<b>Eget kapital</b>	<b>181 678 503</b>	<b>0</b>	<b>-373 966</b>	<b>181 304 537</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 652 618
Årets resultat	-421 246
<b>Totalt</b>	<b>-14 073 864</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	816 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-226 853
Balanseras i ny räkning	-14 663 011
	<b>-14 073 864</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 968 661	2 806 918
Övriga rörelseintäkter		15 341	161 698
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 984 002</b>	<b>2 968 616</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 381 473	-2 252 202
Övriga externa kostnader	9	-249 668	-255 120
Personalkostnader	10	-143 315	-137 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-582 591	-582 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 357 046</b>	<b>-3 227 784</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-373 044</b>	<b>-259 168</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 819	1 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-56 021	-24 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 202</b>	<b>-22 576</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-421 246</b>	<b>-281 743</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-421 246</b>	<b>-281 743</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	181 679 441	182 259 150
Markanläggningar	13	34 600	37 482
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>181 714 042</b>	<b>182 296 632</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>181 714 042</b>	<b>182 296 632</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 056	11 519
Övriga fordringar	14	1 095 599	1 110 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	135 569	111 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 258 224</b>	<b>1 233 484</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		286 275	183 450
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>286 275</b>	<b>183 450</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 544 499</b>	<b>1 416 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 258 541</b>	<b>183 713 567</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		170 793 164	170 793 164
Upplåtelseavgifter		22 126 877	22 126 877
Fond för yttre underhåll		2 237 620	2 237 620
Balkongfond		220 740	173 460
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>195 378 401</b>	<b>195 331 121</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 652 618	-13 370 875
Årets resultat		-421 246	-281 743
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 073 864</b>	<b>-13 652 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>181 304 537</b>	<b>181 678 503</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16, 18		
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		151 437	169 456
Skatteskulder		170 607	164 724
Övriga kortfristiga skulder		-1 433	5 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	633 393	694 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 954 004</b>	<b>2 035 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 258 541</b>	<b>183 713 567</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-373 044</b>	<b>-259 168</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	582 591	582 594
	<b>209 546</b>	<b>323 426</b>
Erhållen ränta	7 819	1 470
Erlagd ränta	-58 259	-17 156
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>159 107</b>	<b>307 741</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 768	-42 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-78 822	291 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>59 517</b>	<b>557 169</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	47 280	46 740
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>47 280</b>	<b>46 740</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>106 797</b>	<b>603 909</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 272 829</b>	<b>668 921</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 379 626</b>	<b>1 272 829</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björken 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 956 411	2 786 021
Hysesintäkter, bostäder	450	0
Hysesintäkter, p-platser	11 800	20 898
<b>Summa</b>	<b>2 968 661</b>	<b>2 806 918</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	9 718	38 441
Pantförskrivningsavgift	1 719	4 200
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Administrativ avgift	1 038	0
Elprisstöd	0	19 512
Försäkringsersättning	0	98 232
<b>Summa</b>	<b>15 341</b>	<b>161 698</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	71 201	130 648
Städning	58 801	90 010
Övrigt	59 895	33 859
Besiktning och service	54 924	23 492
Trädgårdsarbete	23 850	78 488
Snöskottning	30 257	56 740
<b>Summa</b>	<b>298 927</b>	<b>413 237</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	48 759
Tvättstuga	6 225	0
Dörrar och lås/porttele	57 556	15 159
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 610
VA	29 418	52 858
Värme	1 771	41 385
Ventilation	64 978	32 794
El	16 794	0
Hissar	51 745	40 300
Tak	14 779	0
Gård/markytor	1 500	6 200
Försäkringsärende/vattenskada	26 038	0
<b>Summa</b>	<b>270 804</b>	<b>249 065</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll	86 890	112 088
Värme	110 175	0
El	29 788	0
<b>Summa</b>	<b>226 853</b>	<b>112 088</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	134 281	97 355
Uppvärmning	830 898	836 343
Vatten	194 195	158 450
Sophämtning	83 709	88 799
<b>Summa</b>	<b>1 243 083</b>	<b>1 180 947</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	144 038	131 218
Bredband/Kabeltv	77 745	81 432
Arvode teknisk förvaltning	33 632	0
Fastighetsskatt	86 390	84 217
<b>Summa</b>	<b>341 806</b>	<b>296 866</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 716	12 289
Programvaror	23 913	25 731
Övriga förvaltningskostnader	25 975	16 506
Juridiska kostnader	26 211	33 874
Revisionsarvoden	36 000	56 875
Föreningsgemensamma aktiviteter	10 213	11 292
Ekonomisk förvaltning	65 759	82 688
Konsultkostnader	47 500	0
Serv.avg branschorg.	3 076	7 447
Bankkostnader	4 306	8 418
<b>Summa</b>	<b>249 668</b>	<b>255 120</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	48 320	21 200
Övriga räntekostnader	7 701	2 846
<b>Summa</b>	<b>56 021</b>	<b>24 046</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	188 155 551	188 155 551
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>188 155 551</b>	<b>188 155 551</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 896 401	-5 316 691
Årets avskrivning	-579 709	-579 710
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 476 110</b>	<b>-5 896 401</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>181 679 441</b>	<b>182 259 150</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 352 079</i>	<i>123 352 079</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark	202 000 000	202 000 000
<b>Summa</b>	<b>272 000 000</b>	<b>272 000 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 670	57 670
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 670</b>	<b>57 670</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 188	-17 304
Årets avskrivning	-2 882	-2 884
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 070</b>	<b>-20 188</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>34 600</b>	<b>37 482</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 248	20 780
Avräkningskonto förvaltare	270 505	1 089 379
Nabo Klientmedelskonto	713 180	0
Borgo	109 666	0
<b>Summa</b>	<b>1 095 599</b>	<b>1 110 159</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 124	111 806
Fastighetsskötsel	16 980	0
Förbet försäkringar	49 512	0
Bredband	13 515	0
Förvaltning	13 438	0
<b>Summa</b>	<b>135 569</b>	<b>111 806</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek ab	2025-01-02	4,29 %	1 000 000	
<b>Stadshypotek ab</b>	2024-01-02	5.090 %		1 000 000
Summa			1 000 000	1 000 000
Varav kortfristig del			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 448	295 604
EI	12 305	0
Uppvärmning	109 228	0
Utgiftsräntor	10 487	12 725
Vatten	49 675	0
Styrelsearvode	105 000	105 000
Sociala avgifter	32 613	32 613
Förutbetalda avgifter/hyror	271 781	209 622
Beräknat revisionsarvode	24 856	39 375
<b>Summa</b>	<b>633 393</b>	<b>694 939</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

\*Föreningen har 17 770 000 kr i eget förvar och 2 230 000 kr är ställt som säkerhet.

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stampsolning utfördes i mars 2025

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Gustaf Banér  
Styrelseledamot

---

Helena Haraldson  
Sekreterare

---

Jonas Berg  
Ordförande

---

Louise Bodén  
Styrelseledamot

---

Peter Carlstedt  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Magnus Wennlöf  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 11:33

DOCUMENT ID:

S1MEZLZiegl

ENVELOPE ID:

S1eNZUZlxxg-S1MEZLZiegl

DOCUMENT NAME:

Brf Björken 11, 716460-1838 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gustaf Banér gustaf.c.baner@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 11:36 05.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.87.100
2. Louise Bodén louise.boden@lolaslada.se	Signed Authenticated	05.05.2025 11:55 05.05.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.108.140
3. JONAS BERG jonas.bergberg@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:29 05.05.2025 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.200.88
4. PETER CARLSTEDT pc.carlstedt@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 09:09 05.05.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.92.164
5. HELENA HARALDSON helena.haraldson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:05 05.05.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.108.235
6. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfy.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:25 06.05.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken 11  
Org.nr. 716460-1838

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken 11 för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 föreningen 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens 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 föreningens 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 förening 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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björken 11 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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 föreningen 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 mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 14:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 11:33

DOCUMENT ID:

Sk44WLB8ggI

ENVELOPE ID:

H1WN-UW8ege-Sk44WLB8ggI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Björken 11 för 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	Signed Authenticated	06.05.2025 14:21 06.05.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed