



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken Nr 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-21 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-02.

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
Gobelängen 1	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1943

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 1 918 kvm. Byggnadernas totalyta är 1918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Rollsten	Ordförande
Anneli Svensson	Styrelsesuppleant
Juha Sillanpää	Styrelsesuppleant
Rozalin Johansson	Styrelsesuppleant
Julius Hellström	Styrelseledamot
Sandra Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Emil Bjurström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor MOORE Allegretto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamspolning - Spolning av fastighetens samtliga huvudstammar och avloppsrör
Kamerainspektion av fastighetens samtliga huvudstammar och avloppsrör
- 2022** ● Tvättstuga - Byte av torkskåp och torkrumsaggregat
Byte av avlopps- och dagvattenledningar i mark - Byte av avlopps- och dagvattenledningar i marken vid norra fasaden
Avfallshantering - Anpassning av delar av sophus till matavfallsinsamling
- 2021** ● Balkongtvätt - Utvändigt tvätt av balkonger på norra sidan av byggnaden
- 2020** ● Byte av UC - Byte av fjärrvärmecentral som uppnått livslängd
Kameraövervakning - Övervakningskamera installerad i cykelrum
Byte av avlopps- och dagvattenledningar i mark - Byte av avlopps- och dagvattenledningar i marken vid nordöstra hörnet av fasaden
Underhåll av tak - Underhåll av tak samt utökad taksäkerhet
Ventilation - Översyn samt åtgärd av fastighetens ventilation. Nya frånluftsdon monterade i kök och badrum
- 2019** ● Eluttag på balkonger - Eluttag monterade på samtliga balkonger
Byte av golvbrunnar - Byte av golvbrunnar i tekniska utrymmen
- 2018** ● Julgransfot - Nedgjutning av julgransfot på marken vid Pastellvägen
Sophus, belysning - El utdraget till sophus, samt montering av belysning på sophusets fasad
Automatiserade dörrar - Installation av motoröppning av dörrar i fastigheten, via sensor eller armbågskontakt
Brandskyddsarbete - Diverse brandskyddsarbete utfört
Hänvisningsarmaturer - Hänvisningsarmaturer installerade i källaren
Brandvarnare, lägenheter - Brandvarnare monterade i samtliga lägenheter
Brandvarnare, gemensamma utrymmen - Brandvarnare monterade på vartannat våningsplan i trapphus, port, vinds-/källarförråd, gemensamma utrymmen på vind och i källare samt tvättstuga
Digital tvättstugebokning - Digital tvättstugebokning installerad, bokning sker via internet eller pekskärm
Förstärkning av väggar - Förstärkning av väggar i vissa tekniska utrymmen i källaren
Byte av gemensamhetsdörrar - Klass 2-dörrar installerade till vind, tvättstuga, källarkontor samt ett tekniskt utrymme i källaren

- 2018** ● Ny entréport - Byte av entréport
Nytt passersystem - Införande av nyckelbrickor
Brandsläckare - Brandsläckare monterade i trapphus på varje våningsplan, i gemensamma utrymmen på vind och i källare, i tvättstuga samt UC
- 2016** ● Hissbyte - Byte av hissmaskineri och hisskorg
- 2014** ● Fasadbelysning - Belysning på balkonger och fasad installerad
Stampsolning - Solning av fastighetens samtliga huvudstammar och avloppsrör
- 2013** ● Tilläggsisolering - Tilläggsisolering av hela byggnaden, i samband med fasadrenovering
Tilluftsventiler - Nya tilluftsventiler installerade i samtliga lägenheter
Fasadrenovering - Omputsning av fasad i samtliga väderstreck
- 2012** ● Nya fönster - Samtliga fönster i fastigheten bytta (SP Fönster, treglas, Kipp-dreh)
- 2011** ● Byte av gemensamhetsdörrar - Klass 2-dörrar installerade till vind, vindskontor, hissrum, källare, cykelrum samt diverse övriga tekniska utrymmen
STAD-ventiler installerade - Installerade för optimering av fjärrvärmens
Ventilationsfläkt utbytt - Fastighetens ventilationsfläkt på taket utbytt
Termostatbyte - Samtliga termostater i hela fastigheten utbytta
- 2010** ● Byte av avloppsrör i källargolv
- 2009** ● Balkongrenovering - Nygjutning av balkongplattor samt byte av räcken
- 2007** ● Sophus - Sophus byggt vid Pastellvägen
- 2006** ● Byte av värmereglage
- 2002** ● Elstambyte
Rörstambyte
- 1995** ● Omputsning av fasad
Omläggning av tak
- 1991** ● Nya fönster - Installerat treglasfönster

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Tele 2, Telenor
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trappstädning	Allmän Fastighetsvård AB
Kabel-tv	Tele 2
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Snöröjning av tak	CC Plåt & Tak AB
Entrématta	Bergslagens Mattleasing AB

Brandskyddsutrustningsunderhåll	Brandsäkra AB
Kommunikationsplattform	Boappa AB
Passersystemunderhåll	SafeTeam i Sverige AB
Gräsklippning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Snörräjning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring av månadsavgiften från och med mars 2023, ökning med 10%. Detta på grund av räntelägen och inflation.

Föreningen har haft en vattenskada som även påverkat ekonomin.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med snörröjningsföretag av tak, CC Plåt & Tak AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 078 452	1 916 392	1 898 590	1 778 798
Resultat efter fin. poster	-312 046	-195 508	79 345	-1 250 583
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	536 523	427 945	297 330	928 527
Taxeringsvärde	60 800 000	60 800 000	43 200 000	43 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 055	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 480	7 511	7 610	7 701
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 480	7 511	7 610	7 701
Sparande per kvm totalyta, kr	58	129	244	-80
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	62	41	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	151	156	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	36	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	250	231	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,09	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Under 2023 hade föreningen två oväntade utgifter på grund av läckor i fastigheten som vi behövde åtgärda, som därför lett till ett negativt resultat. Vi har höjt avgifter och har för avsikt att bygga kassan under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	429 746	-	-	429 746
Fond, yttre underhåll	427 945	-106 373	214 951	536 523
Balanserat resultat	-7 294 225	-89 135	-214 951	-7 598 312
Årets resultat	-195 508	195 508	-312 046	-312 046
Eget kapital	-6 632 043	0	-312 046	-6 944 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 383 360
Årets resultat	-312 046
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 951
Totalt	-7 910 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	87 375
Balanseras i ny räkning	-7 822 982

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 078 452	1 916 392
Övriga rörelseintäkter	3	77 213	138
Summa rörelseintäkter		2 155 665	1 916 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 358 275	-1 186 655
Övriga externa kostnader	9	-259 725	-349 678
Personalkostnader	10	0	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 700	-337 212
Summa rörelsekostnader		-1 953 699	-1 939 254
RÖRELSERESULTAT		201 966	-22 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		599	375
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-514 610	-173 159
Summa finansiella poster		-514 012	-172 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-312 046	-195 508
ÅRETS RESULTAT		-312 046	-195 508

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	7 716 006	8 051 706
Summa materiella anläggningstillgångar		7 716 006	8 051 706
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 718 306	8 054 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 119	49 557
Övriga fordringar	14	166 453	292 050
Summa kortfristiga fordringar		184 572	341 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		184 572	341 607
SUMMA TILLGÅNGAR		7 902 878	8 395 613

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		429 746	429 746
Fond för yttre underhåll		536 523	427 945
Summa bundet eget kapital		966 269	857 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 598 312	-7 294 225
Årets resultat		-312 046	-195 508
Summa fritt eget kapital		-7 910 358	-7 489 734
SUMMA EGET KAPITAL		-6 944 088	-6 632 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 555 426	8 323 506
Övriga långfristiga skulder		110 967	0
Summa långfristiga skulder		8 666 393	8 323 506
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 791 350	6 082 990
Leverantörsskulder		74 838	105 070
Skatteskulder		6 150	7 072
Övriga kortfristiga skulder		0	179 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	308 236	329 076
Summa kortfristiga skulder		6 180 574	6 704 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 902 878	8 395 613

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	201 966	-22 724
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	335 700	337 212
	537 666	314 487
Erhållen ränta	599	375
Erlagd ränta	-533 917	-158 648
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 347	156 214
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 184	-50 161
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-212 629	-27 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-177 098	78 440
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	179 942	0
Amortering av lån	-128 695	-189 565
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	51 247	-189 565
ÅRETS KASSAFLÖDE	-125 851	-111 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	291 256	402 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	165 405	291 256

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björken Nr 7 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 - 3,33 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 022 579	1 865 931
Hyres- och avgiftsrabatt	-1 960	0

Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	297	0
Pantsättningsavgift	4 200	11 834
Överlåtelseavgift	5 147	0
Andrahandsuthyrning	48 069	38 575
Öres- och kronutjämning	0	52
Summa	2 078 452	1 916 392

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	18 289	0
Övriga intäkter	138	138
Försäkringsersättning	58 786	0
Summa	77 213	138

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 070	1 088
Fastighetsskötsel gård enl avtal	22 000	22 000
Städning enligt avtal	35 292	32 088
Hissbesiktning	2 529	7 067
Brandskydd	7 872	1 089
Bevakning	0	5 808
Gårdkostnader	708	431
Gemensamma utrymmen	0	416
Snöröjning/sandning	46 289	32 300
Serviceavtal	21 232	15 144
Mattvätt/Hyrmattor	10 073	9 543
Förbrukningsmaterial	9 503	6 773
Summa	164 568	133 747

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	68 597	1 088
Tvättstuga	10 471	22 353
Trapphus/port/entr	16 591	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 701
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 771
VVS	54 765	131 043
Ventilation	30 050	0
Elinstallationer	3 285	14 375
Hissar	5 356	8 090
Vattenskada	162 240	10 716
Skador/klotter/skadegörelse	35 499	41 875
Summa	386 854	243 012

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	104 197
Lås	0	2 176
VVS	87 375	0
Summa	87 375	106 373

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	107 457	119 851
Uppvärmning	313 583	289 337
Vatten	82 724	69 487
Sophämtning/renhållning	25 351	36 027
Grovsopor	7 299	20 941
Summa	536 414	535 643

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	64 493	56 081
Kabel-TV	43 466	39 904
Bredband	3 600	3 540
Fastighetsskatt	71 505	68 355
Summa	183 064	167 880

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 876	3 301
Juridiska åtgärder	0	105 421
Inkassokostnader	0	1 029
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3	1
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	17 875
Fritids och trivselkostnader	0	660
Föreningskostnader	2 445	450
Förvaltningsarvode enl avtal	193 052	187 693
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Övriga förvaltningsarvoden	14 191	0
Administration	5 796	23 703
Konsultkostnader	6 260	3 735
Bostadsrätterna Sverige	5 810	5 810
Summa	259 725	349 678

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	50 000
Arbetsgivaravgifter	0	15 710
Summa	0	65 710

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	511 208	173 159
Dröjsmålsränta	27	0
Övriga räntekostnader	3 375	0
Summa	514 610	173 159

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 275 815	14 275 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 275 815	14 275 815
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 224 109	-5 886 898
Årets avskrivning	-335 700	-337 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 559 809	-6 224 109
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 716 006	8 051 706
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Summa	60 800 000	60 800 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 300	2 300
Summa	2 300	2 300

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 048	794
Klientmedel	0	290 909
Transaktionskonto	164 821	0
Borgo räntekonto	585	348
Summa	166 453	292 050

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	4,29 %	1 263 360	1 270 080
Handelsbanken	2025-12-01	3,78 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,90 %	4 190 790	4 190 790
Handelsbanken	2025-12-01	3,78 %	6 704 626	6 704 626
Handelsbanken	2024-04-30	4,55 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-04-30	0,93 %	975 000	985 000
Handelsbanken	2025-03-30	2,60 %	213 000	256 000
Summa			14 346 776	14 406 496
Varav kortfristig del			5 791 350	6 082 990

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 454 956 kr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	6 226	25 533
Uppl kostnad arvoden	90 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 278	28 278
Förutbet hyror/avgifter	183 732	185 265
Förskottsaviserade avg/hyror	0	-0
	0	0
Summa	308 236	329 076

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 932 000	14 932 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förändring av månadsavgift från och med februari 2024, ökning med 12%. Detta på grund av räntelägen och inflation. Ett behov av att bygga upp föreningens kassa finns.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Rollsten
Ordförande

Julius Hellström
Styrelseledamot

Sandra Karlsson
Styrelseledamot

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

Peter Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 19:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 09:54

DOCUMENT ID:

rym9Uldh7R

ENVELOPE ID:

BylqII_hQC-rym9Uldh7R

DOCUMENT NAME:

Brf Björken Nr 7, 702000-1884 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS ROLLSTEN anders.rollsten@icloud.com	Signed Authenticated	23.05.2024 09:57 23.05.2024 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01) IP: 217.213.69.57
2. Sandra Karlsson sandrajohannacarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 10:09 23.05.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/04) IP: 83.251.63.16
3. JULIUS HELLSTRÖM julius.hellstrom@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 18:12 23.05.2024 18:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/06) IP: 83.187.183.161
4. Erik Peter Johansson peter.johansson@mooresweden.se	Signed Authenticated	23.05.2024 19:07 23.05.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/06) IP: 90.143.0.184

* 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 Brf Björken Nr 7

Org.nr 702000-1884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken Nr 7 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 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 revisionsmed 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 Brf Björken Nr 7 för räkenskapsåret 2023 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 överträdelser 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, det datum som framgår av min digitala underskrift

Peter Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.05.2024 19:08

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 23.05.2024 09:54

DOCUMENT ID:
HkbqLLd2XR

ENVELOPE ID:
r1cIUu3mR-HkbqLLd2XR

DOCUMENT NAME:
RB-Björken Nr 7.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Peter Johansson peter.johansson@mooresweden.se	Signed Authenticated	23.05.2024 19:08 23.05.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/06) IP: 90.143.0.184

* 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