

Bostadsrättsföreningen Björkgården

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Björkgården (org.nr 716416-4985)

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkgården får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

BRF Björkgården bildades 1978 då de boende köpte över fastigheten från kommunen. Huset hade tidigare varit tjänstebostäder åt personal på det som då hette Djursholms samskola.

BRF Björkgården är en äkta bostadsrättsförening, dvs ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheten Tule 34, på vilken föreningens byggnad är uppförd. Föreningen är inte medlem av någon samfällighet. Föreningen har en underhållsplan, se nedan.

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit

- Mats Nyblom, ordförande
- Alexander Ahlqvist
- Olle Gartell
- Paula Ginsburg

Suppleanter:

- Johanna Ahlqvist
- Elin Svärdendahl Gartell
- Frida Lindblom Norda

Underhållsåtgärder av betydelse

Under 2020 anlätades Besiktningshuset AB för att ta fram en underhållsplan som ersättning för den tidigare planen från 2009, vars föreslagna aktiviteter nu är genomförda.

Följande aktiviteter identifierades (understrukna är utförda).

- Avleda stuprörsvatten vid entré
- Fönsterunderhåll
- Ommålning fasader och fönster
- Röta i balkong
- Justering pannor tak
- Taksäkerhet
- Brandtätning vindsdörrar
- Vattenlarm diskbänksskåp
- Våtrumsstadgar
- Ommålning golv i tvättstuga
- Elbesiktning källare
- Avloppsstammar mark
- Utbyte bergvärmepump
- Belysning vind
- Slukhål, parkering
- Ventilationsidentifiering

Under 2023 har endast en mindre underhållsåtgärd utförts i form av enklare åtgärdande av ett sk "slukhål" på föreningens parkering.

Renoveringar och investeringar

Följande investeringar är genomförda av föreningen de senaste fem åren (i kSEK):

2023: Enkelt åtgärdande av slukhål: 0

2022: Ommålning av fasad och fönster: 746, undersökning avloppsledning: 26, Pantbrev: 18

2021: Laddstolpar: 85 (föreningens nettoinvestering efter erhållet bidrag)

2020: Balkong/veranda: 187 Takbrygga och stege: 30 Pantbrev: 8

2019: Komplettering takavvattning: 16

Resultat och ekonomisk plan

Resultatet blev -69 500 SEK (-83 817 SEK). Resultatet påverkades positivt av en försäkringsutbetalning om 8 812 som avsåg en skada som inträffade 2022. Underskottet kan till största delen förklaras av ett försämrat räntenetto (diff mot föregående år -60 605) till följd av höjda marknadsräntor. Även elkostnaderna påverkades negativt (diff -12 396) till följd av att föreningen fr o m 2023-06-01 inte längre har fast elpris. Låga temperaturer under december bidrog också till denna avvikelse.

För att säkra föreningens ekonomiska förmåga att vidmakthålla fastighetens skick har föreningen utarbetat en plan. För 2024 höjs avgiften med 15 %. Planen är att fortsättningsvis höja avgiften i linje med inflationen. Föreningen räknar med att räntorna kommer falla tillbaka något de närmaste åren för att 2028 vara ca 1,5 % lägre än det tänkta snittet för 2024. Föreningen räknar med att då kunna nå ett sparande om storleksordningen 200 SEK/m². Föreningen får då en möjlighet att, inledningsvis med små belopp, amortera lånen på ett sätt som gör det möjligt för föreningen att vara skuldfri på 20 års sikt. Skulle de framtida reella förutsättningarna avvika från dessa planerade, kan anpassningar i den ekonomiska planen bli nödvändiga.

Lån i SEB

Föreningen hade vid ingången av året åtta lån. Skulden omstrukturerades under året till att endast omfatta två lån. I samband med detta amorterades 145 375 SEK. Den samlade låneskulden belöpte vid årsslutet på 2 246 000 SEK (2 391 375 SEK). Samtliga lån ligger f n med räntebindning om 3 månader.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 545 470 SEK (614 970 SEK).

Likviditet

På företagskontot/bankkontot som används för löpande in- och utbetalningar fanns per årsskiftet 116 201 SEK (50 629 SEK). Detta är inom intervallet på föreningens policy att ha en tillgänglig kassa på 1,5 till 3 prisbasbelopp, vilket motsvarar min 85 980 SEK. Kontot ger ingen ränta. På Sparkontot finns däremot 61 360 SEK (650 246 SEK). Därutöver har två sk placeringskonton inrättats med 200 000 SEK vardera (tillsammans 400 000).

Placeringskonton innebär att pengarna är låste en viss tid och att räntan därför är högre. Syftet med de tre senare kontona är att ha medel för reinvesteringar. Räntan på kontona uppgick till 12 930 SEK (462 SEK).

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick 2023 till 325 946 SEK (269 549 SEK). För 2023 höjdes avgiften med 25 %. För 2024 har avgifterna höjts med 15 % för att täcka främst högre ränte- och elkostnader och för att på sikt kunna etablera en långsiktigt hållbar nivå på föreningens sparande.

Nyckeltal

Nedan en tabell med de nyckeltal som enligt lag ska redovisas.

År	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift per m2	593	490	458	418	415	415
Årsavgiftens andel i %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Skuld/m2	4084	4348	2758	2804	1942	1988
Nettoskuld/m2	3019	3157	1767	1885	1617	1670
Sparande/m2	122	46	157	140	83	144
Räntekänslighet,%	6,9%	8,9%	6,0%	6,7%	4,7%	4,8%
Energikostnad/m2	171	142	143	101	163	131

Lägenhetsförteckning, ägarändringar och viktiga beslut

Under året har inga förändringar skett vad gäller medlemmar.

Ansvarsområden och möten

Styrelsen har under året haft fem protokollförda möten.

Disposition av resultatet

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning.

I övrigt hänvisas till bilaga för resultat och balansräkning med notapparat.

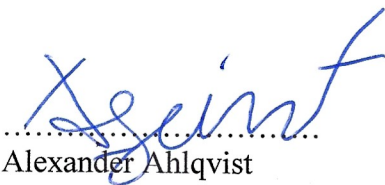
Djursholm den 2024-03-26



Mats Nyblom
(ordf)



Olle Gartell



Alexander Ahlqvist



Paula Ginsburg

Resultaträkning	Not	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter mm				
Årsavgifter	13	325 946	269 549	251 732
Försäkringsersättning		8 812	0	0
Summa intäkter mm		334 758	269 549	251 732
Rörelsens kostnader				
Underhåll				
Underhåll/repARATIONER Huset och tomt		-	57 112	- 10 000
Löpande underhåll/rep. anläggningsmaskiner		- 9 460	- 7 981	- 6 744
		- 9 460	- 65 093	- 16 744
Driftskostnader				
Försäkringar		- 17 686	- 15 730	- 18 972
El		- 72 357	- 59 961	- 61 042
Vatten		- 21 782	- 18 179	- 17 568
Sophämtning och städning		- 7 568	- 9 788	- 8 519
Sotning		-	-	- 2 063
Övriga driftskostnader	2	- 4 467	- 10 255	- 3 948
		- 123 660	- 113 913	- 112 112
Avskrivningar				
Avskrivningar av byggnad och mark	3	- 7 425	- 7 425	- 7 425
Avskrivningar av pelletsanläggningen	4	-	-	- 50
Avskrivning Målning Fasader	5	-	- 22 774	- 6 667
Avskrivning Bergvärme	6	- 16 000	- 16 000	- 16 000
Avskrivning tvättmaskiner	7	-	-	-
Avskrivning nytt tak&vattenledning	8	- 19 502	- 19 502	- 19 502
Avskrivning fibernät	8	- 5 000	- 5 000	- 5 000
Avskrivning nya dörrar	8	- 4 209	- 4 209	- 4 209
Avskrivning nytt staket	8	- 4 938	- 4 938	- 4 938
Avskrivning balkong/veranda	8	- 2 804	- 2 804	- 2 804
Avskrivning pantbrev	8	- 381	- 381	- 113
Avskrivning takbrygga och stege	8	- 991	- 991	- 991
Avskrivning laddstationer	8	- 8 500	- 8 500	- 2 275
Avskrivning VA system	8	- 862	- 431	-
Avskrivning ommålning fasad o fönster	8	- 74 590	- 16 065	-
		- 145 202	- 109 020	- 69 974
Adm & finansiella kostnader				
Bankomk & kontorskostnader		- 9 142	- 7 540	- 7 540
Fastighetsskatt		- 6 449	- 5 760	- 5 760
Ränteintäkter		12 930	-	-
Räntekostnader		- 123 275	- 23 454	- 23 454
Avsättning/återföring reparationsfond	9	-	-	-
		-125 936	-65 340	- 36 754
Summa rörelsens kostnader		-404 258	-353 366	- 235 584
Årets resultat		-69 500	-83 817	16 148

Balansräkning

Tillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	1			
Byggnader och mark	3	490 875	498 300	505 725
Pelletsanläggning	4	-	-	-
Målning fasader	5	-	-	22 774
Bergvärmeanläggning	6	106 667	122 667	138 667
Tvättmaskiner	7	-	-	-
Nytt tak&vattenledning	8	417 410	436 912	456 414
Fibernät	8	10 000	15 000	20 000
Nya dörrar	8	92 916	97 125	101 334
Nytt staket	8	113 576	118 514	123 452
Balkong/veranda	8	178 102	180 906	183 710
Pantbrev	8	24 546	24 927	7 433
Takbrygga och stege	8	26 346	27 337	28 328
Laddstationer	8	65 725	74 225	82 725
VA – system	8	24 582	25 444	-
Ommålning fasad och fönster	8	655 245	729 835	-
Summa anläggningstillgångar		2 205 990	2 351 192	1 670 562
<u>Kassa, bank</u>				
Checkkonto		116 201	50 629	210 140
Företagskonto		461 360	650 246	321 357
Kassa/fordran		7 919	11 390	13 602
Summa omsättningstillgångar		585 480	712 265	545 099
Summa omsättningstillgångar				
Summa tillgångar		2 791 470	3 063 457	2 215 661

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<u>Bundet eget kapital</u>	9			
Grundavgifter (inbetalda insatser)		964 197	964 197	964 197
Reparationsfond		-	-	-
		964 197	964 197	964 197
<u>Ansamlad vinst/förlust</u>	10			
Balanserad förlust		- 349 227	- 265 411	- 281 559
Årets resultat		- 69 500	- 83 817	16 148
Utgående balanserat resultat		- 418 727	- 349 227	- 265 411
Summa eget kapital		545 470	614 970	698 786
Långfristiga skulder				
Lån i SEB	11	2 246 000	2 391 375	1 516 875
Summa långfristiga skulder		2 246 000	2 391 375	1 516 875
Kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	57 112	-
Summa kortfristiga skulder		-	57 112	-
Summa eget kapital och skulder		2 791 470	3 063 457	2 215 661
Ställda säkerheter				
		Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev
Ansvarsförbindelser		2 423 250	2 423 250	1 548 250
		Inga	Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Följande regler tillämpas:

Mark 0%/år

Byggnad (inkl balkongrenovering) 1,5%

Pellelsanläggning 15 år

Ommålning fasad och fönster 10 år

Bergvärmeanläggning 20 år

Tvätt- och andra maskiner fibernät 10 år

Takrenovering, staket och VA system, 30 år

Not 2 Övriga driftskostnader

Div köpta tjänster och utlägg ofta i samband med pelletspannan och bergvärme. 2022 avser badrumsrenovering 57 112 SEK

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	9 460	65 093	16 744

Not 3 Byggnad och mark

Ingående anskaffningsvärden (betalda insatser dec 1978)

Fördelat efter taxeringsvärden:

- Mark (0 % avskrivning)

330 000 330 000 330 000

- Byggnad (1,5% avskrivning)

495 000 495 000 495 000

Totalt anskaffningsvärde

825 000 825 000 825 000

Ingående avskrivningar byggnad (1,5% i 29 år 2007)

- 326 700 - 319 275 - 311 850

Årets avskrivningar

- 7 425 - 7 425 - 7 425

Utgående ackumulerade avskrivningar

- 334 125 - 326 700 - 319 275

Utgående planenligt restvärde

490 875 498 300 505 725

Taxeringsvärden

Byggnader

4 402 000 4 402 000 4 402 000

Mark

4 351 000 4 351 000 4 351 000

Totalt

8 753 000 8 753 000 8 753 000

Not 4 Pelletsanläggning	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 000	206 000	206 000
Ingående avskrivningar	- 206 000	- 206 000	- 205 950
Årets avskrivning (15 år)	-	-	- 50
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 206 000	- 206 000	- 206 000
Utgående planenligt restvärde	0	0	0

Not 5 Målning av fasad			
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000	100 000
Ingående avskrivning	- 100 000	- 77 226	- 70 559
Årets avskrivning (15 år)	-	- 22 774	- 6 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 100 000	- 100 000	- 77 226
Utgående planenligt restvärde	0	0	22 774

Not 6 Bergvärmeanläggning			
Ingående anskaffningsvärde	320 000	320 000	320 000
Ingående avskrivning	- 197 333	- 181 333	- 165 333
Årets avskrivning (20 år)	- 16 000	- 16 000	- 16 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 213 333	- 197 333	- 181 333
Utgående planenligt restvärde	106 667	122 667	138 667

Not 7 Tvättmaskiner			
Ingående anskaffningsvärde tvättmaskiner	45 571	45 571	45 571
Ingående avskrivning	- 45 571	- 45 571	- 45 571
Årets avskrivning (10 år)	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 45 571	- 45 571	- 45 571
Utgående planenligt restvärde	0	0	0

Not 8 Tak & vattenledning			
Ingående anskaffningsvärde	585 064	585 064	585 064
Ingående avskrivning	- 148 152	- 128 650	- 109 148
Årets avskrivning (30 år)	- 19 502	- 19 502	- 19 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 167 654	-148 152	- 128 650
Utgående planenligt restvärde	417 410	436 912	456 414

Not 8 Dörrar			
Ingående anskaffningsvärde	126 274	126 274	126 274
Ingående avskrivning	- 29 149	- 24 940	- 20 731
Årets avskrivning (30 år)	- 4 209	- 4 209	- 4 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 33 358	- 29 149	- 24 940
Utgående planenligt restvärde	92 916	97 125	101 334

Not 8 Fibernät			
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000	50 000
Ingående avskrivning	- 35 000	- 30 000	- 25 000
Årets avskrivning (10 år)	- 5 000	- 5 000	- 5 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 40 000	- 35 000	- 30 000
Utgående planenligt restvärde	10 000	15 000	20 000

Not 8 Staket	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	148 142	148 142	148 142
Ingående avskrivning	- 29 628	- 24 690	- 19 752
Årets avskrivning (30 år)	- 4 938	- 4 938	- 4 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 34 566	- 29 628	- 24 690
Utgående planenligt restvärde	113 576	118 514	123 452
Not 8 Balkong/veranda			
Ingående anskaffningsvärde	186 923	186 923	186 923
Ingående avskrivning	- 6 017	- 3 213	- 409
Årets avskrivning (1,5%/år)	- 2 804	- 2 804	- 2 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 8 821	- 6 017	- 3 213
Utgående planenligt restvärde	178 102	180 906	183 710
Not 8 Pantbrev			
Ingående anskaffningsvärde	25 430	25 430	7 555
Ingående avskrivning	- 503	-122	-9
Årets avskrivning (1,5%/år)	- 381	- 381	- 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 884	- 503	- 122
Utgående planenligt restvärde	24 546	24 927	7 433
Not 8 Takbrygga och steg			
Ingående anskaffningsvärde	29 743	29 743	29 743
Ingående avskrivning	- 2 406	- 1 415	- 424
Årets avskrivning (30 år)	- 991	- 991	- 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 3 397	- 2 406	- 1 238
Utgående planenligt restvärde	26 346	27 337	28 328
Not 8 Laddstationer			
Ingående anskaffningsvärde	85 000	85 000	85 000
Ingående avskrivning	- 10 775	- 2 275	-
Årets avskrivning (10 år)	- 8 500	- 8 500	- 2 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 19 275	- 10 775	- 2 275
Utgående planenligt restvärde	65 725	74 225	82 725
Not 8 VA - system			
Ingående anskaffningsvärde	25 875	25 875	-
Ingående avskrivning	- 431	-	-
Årets avskrivning (30 år)	- 862	- 431	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 293	- 431	-
Utgående planenligt restvärde	24 582	25 444	-
Not 8 Ommålning fasad och fönster			
Ingående anskaffningsvärde	745 900	745 900	-
Ingående avskrivning	-16 065	-	-
Årets avskrivning (10 år)	- 74 590	-16 065	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 90 655	-16 065	-
Utgående planenligt restvärde	655 245	729 835	-

Not 9 Förändring av eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Bundet eget kapital			
<u>Grundavgifter</u>	1 105 000	1 105 000	1 105 000
Nytt insatt kapital	- 140 803	- 140 803	- 140 803
	964 197	964 197	964 197
<u>Reparationsfond</u>			
Belopp vid årets ingång	-	-	-
Årets avsättning	-	-	-
Årets upplösning	-	-	-
Belopp vid årets utgång	-	-	-
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	964 197	964 197	964 197

Not 10 Ansamlad vinst/förlust

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ansamlad vinst/förlust har i brist på tidigare gjorda balansräkningar konstruerats fram som skillnaden mellan tillgångar och skulder 2007.			
Belopp vid årets ingång	- 349 227	- 265 411	- 281 559
Årets resultat	- 69 500	- 83 817	16 148
Summa ansamlad vinst/förlust vid årets utgång	-418 727	-349 227	-265 411
Summa eget kapital	545 470	614 970	698 786

Not 11 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<u>Lån i SEB</u>			
Belopp årets ingång (lån 26146224)	48 125	65 625	83 125
Amortering	- 48 125	- 17 500	- 17 500
Skuld vid årets utgång	0	48 125	65 625
Belopp årets ingång (lån 32347681)	91 250	91 250	91 250
Amortering	- 91 250	-	-
Skuld vid årets utgång	0	91 250	91 250
Belopp årets ingång (lån 32803679)	302 000	310 000	318 000
Amortering	- 302 000	- 8 000	- 8 000
Skuld vid årets utgång	0	302 000	310 000
Belopp årets ingång (lån 32347681)	550 000	550 000	550 000
Amortering	- 550 000	-	-
Skuld vid årets utgång	0	550 000	550 000
Belopp årets ingång (lån 11032695)	500 000	500 000	500 000
Amortering	- 500 000	-	-
Skuld vid årets utgång	0	500 000	500 000
Belopp årets ingång (lån 46406451)	300 000	-	-
Amortering	- 300 000	300 000	-
Skuld vid årets utgång	0	300 000	-
Belopp årets ingång (lån 46406419)	300 000	-	-
Amortering	- 300 000	300 000	-
Skuld vid årets utgång	0	300 000	-
Belopp årets ingång (lån 46406346)	300 000	-	-
Amortering	- 300 000	300 000	-
Skuld vid årets utgång	0	300 000	-
Belopp vid årets ingång (lån 48151825)	-	-	-
Amortering	1 123 000	-	-
Skuld vid årets utgång	1 123 000	-	-
Belopp vid årets ingång (lån 48151760)	-	-	-
Amortering	1 123 000	-	-
Skuld vid årets slut	1 123 000	-	-
Skulder vid årets utgång	2 246 000	2 391 375	1 516 875

Not 12 Ägarförteckning	Lägenhet	Andel %	Betalt 2023
1001 Johanna/Alexander Ahlqvist	1001	27,10%	89 643
1002 Elin/Olle Gartell	1002	19,90%	65 561
1101 Frida Norda/Mats Nyblom	1101	32,40%	107 078
1102 Paula Ginsburg	1102	20,60%	67 967
		100,00%	330 249

Årsavgifter 2023 är justerad för 4 303 kr som avser en reserverad avgift 2021

Kassaflödesanalys

Rörelseresultat	40 845
Avskrivningar	145 202
Räntenetto	-110 345
<u>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</u>	<u>75 702</u>
-	
Förändring rörelsekapital	-53 641
<u>Kassaflöde från den löpande verksamheten</u>	<u>22 061</u>
Kassaflöde från Investeringar	0
Kassaflöde från finansiering	-145 375
<u>Kassaflöde</u>	<u>-123 314</u>
Kassa vid periodens början	700 875
Kassa vid periodens slut	577 561