

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024 Brf Bjärven

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bjärven, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009-05-06 fastigheten Solna Västan 1 och Solna Västan 2 i Solna kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 170,5 mkr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Solna Västan 1 och 2 i Solna kommun. Markareal för tomten uppgår till 5 724 kvadratmeter. Fastigheten består av 120 bostadslägenheter samt 6 lokaler. Antalet hyreslägenheter är 2 stycken. En lägenhet nyttjas sedan december 2019 som gästrum. Den totala lägenhetsytan uppgår till 7 637 kvadratmeter och lokalytan till 637 kvadratmeter, totalt 8 274 kvadratmeter. Byggnaderna uppfördes 1960-1961.

Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kök
32 st 2 rum och kök
52 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 630 kr/lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 175 769 000 kr och värdeår 1960.

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder:	88 000 000	85 000 000	173 000 000
Lokaler:	2 161 000	608 000	2 769 000
Totalt:	90 161 000	85 608 000	175 769 000

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med FT Drift och Abima sköter utemiljön.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 februari 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättning ske enligt aktuell underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Alexander Blüme Garcia Jimmy Kjellin William Gustavsson Keijo Johansson Simon Bång Steven Wall Emelie Spång
-----------	---

Suppleanter	Lars Söderberg Maria Almqvist Halldin Per Martinell
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande möten. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Revisor Maria Sukhova, Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Prandis Nowshad-Soheili
Åsa Schneider
Nina Lindfors

Större investeringar över tid:

2009-2011 Stambyte med åtföljande totalrenovering av badrum samt byte av köksstammar.
2011 Byte av fönster och balkongdörrar till energisnåla 3-glas med persienner.
2011 Fasaden helt renoverad (omputsad) inklusive tilläggsisolering.
2011-2012 Tilläggsisolering av vindsbjälklag.
2012 Trappuppgångar renoverades inklusive installation av energisnål belysning.
2012 Renovering av tvättstugan i hus 1 (port 1-5) inklusive maskiner.
2012 Breddning, asfaltering och ommålning av parkeringsplatser.
2013 Renovering av tvättstugan i hus 2 (port 7-11) inklusive maskiner.
2013 Byte av samtliga entrépartier från aluminium till ek.
2014 Breddning, asfaltering och ommålning av parkeringsplatser.
2015 Utbyte av värme-, ventilations och fläktutrustning inklusive godkänd OVK.
2015-2016 Utbyte av trä- mot ståldörrar i källaren för ökat brand- och inbrottsskydd.
2018-19 Delar av taket renoverat höst 2018 - vår 2019.
2019 Renovering av stentrappor i utemiljön. Förberedelse för att kunna dra el till parkeringsplatser.
2021 Relining av avloppsstammar i källaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort i ordning de gamla matkällarna och byggt nya gallerförråd, vars intäkter motsvarar en avgiftshöjning på 1,7%.
Rörelsestyrd LED-belysning har installerats i cykelrummen.
Två tvättmaskiner har bytts ut.
Ett lån har omsatts och räntan bands till 3,42% i fyra år.
Avgiften för medlemmar höjdes med 5% för att möta ökande kostnader 240101 och kommer höjas med 4% från 250101.
Styrelsen har planerat och inhämtat offerter för laddstolpar, passersystem, avloppsarbeten i källaren samt gjort en intresseundersökning avseende disponering av föreningens tomma lokaler.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 174 (173) medlemmar. Under året har 9 (12) överlåtelse genomförts. Under året har 2 (2) medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 816	5 566	5 232	4 963
Resultat efter finansiella poster	-621	-875	-1 957	-4 189
Soliditet (%)	75,62	75,35	73,54	73,34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	713	684	645	608
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 591	4 591	5 195	5 198
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 974	4 974	5 628	5 631
Sparande per kvm (kr/kvm)	82	84	110	-159
Räntekänslighet (%)	6,97	7,27	8,73	9,26
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	184	171	154	154
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,95	92,24	92,35	90,89

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande, reparationer som utförts samt ökade räntekostnader

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 717 550	21 087 677	527 307	-21 663 881	-875 461	121 793 192
Disposition av föregående års resultat:			183 452	-1 058 913	875 461	0
Årets resultat					-621 066	-621 066
Belopp vid årets utgång	122 717 550	21 087 677	710 759	-22 722 794	-621 066	121 172 126

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 722 794
årets förlust	-621 066
	-23 343 860
behandlas så att	
fond för yttre underhåll avsättes	1 204 833
ianspråktagande av yttre fond	-73 862
i ny räkning överföres	-24 474 831
	-23 343 860

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 815 961	5 565 879
Övriga rörelseintäkter	3	76 846	99 073
Summa rörelseintäkter		5 892 807	5 664 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 286 138	-3 524 969
Övriga externa kostnader	5	-563 705	-522 655
Personalkostnader	6	-254 517	-215 378
Avskrivningar		-1 228 937	-1 229 982
Summa rörelsekostnader		-5 333 297	-5 492 984
Rörelseresultat		559 510	171 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 518	161 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 249 094	-1 209 069
Summa finansiella poster		-1 180 576	-1 047 429
Resultat efter finansiella poster		-621 066	-875 461
Årets resultat		-621 066	-875 461

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	155 958 606	157 150 465
Inventarier, verktyg och installationer	8	558 828	595 906
Summa materiella anläggningstillgångar		156 517 434	157 746 371
Summa anläggningstillgångar		156 517 434	157 746 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-22 893
Övriga fordringar	9	320 524	1 598 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	169 078	128 830
Summa kortfristiga fordringar		489 602	1 703 970
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 241 736	2 178 371
Summa kassa och bank		3 241 736	2 178 371
Summa omsättningstillgångar		3 731 338	3 882 341
SUMMA TILLGÅNGAR		160 248 772	161 628 712

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 717 550	122 717 550
Upplåtelseavgifter		21 087 677	21 087 677
Fond för yttre underhåll		710 759	527 307
Summa bundet eget kapital		144 515 986	144 332 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 722 794	-21 663 881
Årets resultat		-621 066	-875 461
Summa fritt eget kapital		-23 343 860	-22 539 342
Summa eget kapital		121 172 126	121 793 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 728 224	25 750 000
Summa långfristiga skulder		25 728 224	25 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 250 000	12 228 224
Leverantörsskulder		106 840	400 349
Skatteskulder		438 440	425 232
Övriga skulder		0	99 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	553 142	932 584
Summa kortfristiga skulder		13 348 422	14 085 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 248 772	161 628 712

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-621 066	-875 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 228 937	1 229 982
Förändring skatteskuld/fordran	13 208	14 980

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

621 079 369 501

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-150 869	-34 073
Förändring av leverantörsskulder	-293 509	165 222
Förändring av kortfristiga skulder	-501 930	546 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-325 229	1 047 459

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-5 000 000

Årets kassaflöde

-325 229 -3 952 541

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 725 837	7 678 378
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 400 608	3 725 837

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Säkerhetsdörrar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 147 484	4 925 242
Hyror bostäder	140 475	138 979
Avgift andrahandsupplåtelse	9 072	13 127
Hysesintäkter, p-plats ej moms	186 550	188 650
Hysesintäkt kabel-tv och bredband	299 880	299 880
Hysesintäkter, lokaler	32 499	0
	5 815 960	5 565 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	45 984
Överlåtelseavgift	17 196	2 626
Pantförskrivningsavgift	8 022	5 775
Övernattnings-/gästlägenhet	36 270	38 150
Betalningspåminnelse	13 069	3 890
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	1 450	1 988
Betalningspåminnelse	840	660
	76 847	99 073

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	139 759	264 422
Trädgårdsskötsel	195 274	126 606
Städkostnader	137 470	120 573
Underhåll tvättstuga	3 442	52 319
Snöröjning/sandning	91 896	137 941
Serviceavtal	735	0
Hisservice/besiktning	35 115	33 480
Underhåll källare	0	107 500
Reparationer och underhåll	354 879	473 795
Ombyggnation lokal till lägenhet	0	4 000
Hissreparationer	107 178	83 784
Fastighetsel	266 866	265 606
Uppvärmning	1 050 812	1 002 129
Vatten och avlopp	208 561	142 935
Avfallshantering	247 086	200 697
Försäkringskostnader	107 306	96 999
Kabel-tv	236 940	228 438
Bredband	93 600	100 126
Förbrukningsinventarier	2 662	26 837
Övriga kostnader	6 558	56 780
	3 286 139	3 524 967

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	27 690	27 690
Fastighetsavgift	193 969	189 091
Porto	12 331	11 597
Datorkommunikation	250	250
Hemsida	3 986	236
Föreningsgemensamma kostnader	25 640	24 405
Revisionsarvode	22 500	18 230
Ekonomisk förvaltning	210 020	170 381
Serviceavg till branschorgan	8 570	8 570
Bankkostnader	100	100
Kontorsmaterial	0	14 782
Konsultarvoden	0	17 063
Juridisk konsultation	0	28 088
Övriga förvaltningskostnader	26 769	12 172
Tekn. förvaltning grundavtal	31 881	0
	563 706	522 655

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	190 000	164 250
Övriga arvoden	0	2 550
Arvode valberedning	4 200	2 800
Sociala avgifter	60 317	45 778
	254 517	215 378

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 185 867	119 185 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 185 867	119 185 867
Ingående avskrivningar	-17 358 296	-16 166 437
Årets avskrivningar	-1 191 859	-1 191 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 550 155	-17 358 296
Mark	55 322 894	55 322 894
Mark	55 322 894	55 322 894
Utgående redovisat värde	155 958 606	157 150 465

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	996 729	996 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	996 729	996 729
Ingående avskrivningar	-400 823	-362 700
Årets avskrivningar	-37 078	-38 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437 901	-400 823
Utgående redovisat värde	558 828	595 906

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	161 188	50 567
Avräkningskonto förvaltare	158 873	1 547 466
Avräkning fastum	463	0
	320 524	1 598 033

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	37 020	33 264
Kabel-TV	59 976	59 235
Bostadsrätterna	8 570	8 570
Städ	21 557	19 960
Stockholm Stadsnät	31 200	7 800
BRF NET	3 712	0
Ahlins Plåt AB	7 042	0
	169 077	128 829

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,12	2026-11-17	4 250 000	4 250 000
SBAB	3,59	2025-06-16	12 250 000	12 250 000
SBAB	2,31	2027-02-12	9 250 000	9 250 000
SBAB	3,42	2028-05-11	12 228 224	12 228 224
			37 978 224	37 978 224
Kortfristig del av långfristig skuld			12 228 224	9 250 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 228 224 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	100 750	0
Sociala avgifter	31 656	0
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	21 261	22 430
Fjärrvärme	133 025	144 060
Snöröjning/sandning	26 291	8 919
Förutbetalda avgifter och hyror	157 726	441 732
Reparationer och underhåll	8 634	285 443
Fastighetsskötsel	9 719	0
Teknisk förvaltning	2 709	0
Trädgårdsskötsel	11 081	0
Hyses och avgifts fodringar	20 290	0
	553 142	932 584

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000

Stockholm

Alexander Blüme Garcia

Keijo Johansson

Steven Wall

Simon Bång

Jimmy Kjellin

Emelie Spång

William Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhova
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEVEN SIDDHANT WALL

Styrelseledamot

Serienummer: c2180eee9f5351[...]1070e3cdc41cb

IP: 193.10.xxx.xxx

2025-04-24 08:54:12 UTC



KEIJO JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: eead1adf59d022[...]19f9af073941f

IP: 213.115.xxx.xxx

2025-04-24 10:43:26 UTC



Jimmy Kjellin

Styrelseledamot

Serienummer: 79f4d03a995728[...]6e9fdb2e316f1

IP: 212.100.xxx.xxx

2025-04-24 11:33:55 UTC



WILLIAM GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: eb3dd2b970381b[...]7d7d8cafc5195

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-24 11:39:35 UTC



Emelie Spång

Styrelseledamot

Serienummer: 570d48f20e816a[...]8e80975f870fb

IP: 212.85.xxx.xxx

2025-04-24 11:48:09 UTC



SIMON BÅNG

Styrelseledamot

Serienummer: 25a0dc1056a0b1[...]edd57fb080394

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-24 15:01:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

INGEMAR ALEXANDER BLÜME GARCIA

Ordförande

Serienummer: 45e34c45486699[...]fc7fe7ab87be4

IP: 212.100.xxx.xxx

2025-04-24 15:54:46 UTC



MARIA SUKHOVA

Revisor

Serienummer: ea1164f0392f28[...]66e6144b55f06

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-25 05:27:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bjärven, org.nr. 769608-0428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjärven för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bjärven för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA SUKHOVA

Revisor

Serienummer: ea1164f0392f28[...]66e6144b55f06

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-25 05:23:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.