



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björken Nr 7

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 1999-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 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
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
Juha Sillanpää	Styrelsesuppleant
Annelie Tidestrand Svensson	Styrelsesuppleant
Julius Hellström	Styrelseledamot
Rozalin Johansson	Styrelseledamot
Sandra Karlsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Fredrik Morberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor MOORE Allegretto AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

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

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

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av trapp till lgh 03

#### Avtal med leverantörer

Brandskyddsutrustningsunderhåll	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Entrématta	Bergslagens Mattleasing AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Gräsklippning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Hissunderhåll	S:t Eriks Hiss AB

Kabel-tv	Tele 2
Kommunikationsplattform	Boappa AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Passersystemunderhåll	SafeTeam i Sverige AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snörräjning av mark	Yrkeshjälp i Stockholm AB
Snöröjning av tak	CC Plåt & Tak AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trappstädning	Allmän Fastighetsvård AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2024 har inga av föreningens bundna lån löpt ut. Räntan på de obundna lånen har fortsatt ner, vilket är positivt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 12%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 340 547	2 078 452	1 916 392	1 898 590
Resultat efter fin. poster	-10 750	-312 046	-195 508	79 345
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	664 099	536 523	427 945	297 330
Taxeringsvärde	60 800 000	60 800 000	60 800 000	43 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 190	1 055	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	93,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 455	7 480	7 511	7 610
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 455	7 480	7 511	7 610
Sparande per kvm totalyta, kr	161	58	129	244
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	56	62	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	163	151	156
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	43	36	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	313	263	250	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,05	3,56	-	-
Räntekänslighet (%)	6,27	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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Årets rörelseresultat är positivt och vi har fördubblat föreningens sparande per kvadratmeter jämfört med föregående år för att stärka kassan.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	429 746	-	-	429 746
Fond, yttre underhåll	536 523	-87 375	214 951	664 099
Balanserat resultat	-7 598 312	-224 671	-214 951	-8 037 934
Årets resultat	-312 046	312 046	-10 750	-10 750
<b>Eget kapital</b>	<b>-6 944 088</b>	<b>0</b>	<b>-10 750</b>	<b>-6 954 838</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 822 982
Årets resultat	-10 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 951
<b>Totalt</b>	<b>-8 048 683</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 048 683</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	2 340 547	2 078 452
Övriga rörelseintäkter	3	0	77 213
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 340 547</b>	<b>2 155 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 113 537	-1 358 275
Övriga externa kostnader	9	-270 991	-259 725
Personalkostnader	10	-65 710	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 044	-335 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 769 282</b>	<b>-1 953 699</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>571 264</b>	<b>201 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		632	599
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-582 647	-514 610
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-582 014</b>	<b>-514 012</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-10 750</b>	<b>-312 046</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 750</b>	<b>-312 046</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	7 396 962	7 716 006
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 396 962</b>	<b>7 716 006</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 300	2 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 399 262</b>	<b>7 718 306</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 490	18 119
Övriga fordringar	14	469 139	166 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44 510	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>519 139</b>	<b>184 572</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>519 139</b>	<b>184 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 918 401</b>	<b>7 902 878</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		429 746	429 746
Fond för yttre underhåll		664 099	536 523
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 093 845</b>	<b>966 269</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 037 934	-7 598 312
Årets resultat		-10 750	-312 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 048 683</b>	<b>-7 910 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-6 954 838</b>	<b>-6 944 088</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 249 920	8 555 426
Övriga långfristiga skulder		45 738	110 967
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 295 658</b>	<b>8 666 393</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 048 856	5 791 350
Leverantörsskulder		60 909	74 838
Skatteskulder		4 435	6 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	463 381	308 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 577 581</b>	<b>6 180 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 918 401</b>	<b>7 902 878</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>571 264</b>	<b>201 966</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	319 044	335 700
	<b>890 308</b>	<b>537 666</b>
Erhållen ränta	632	599
Erlagd ränta	-536 335	-533 917
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>354 606</b>	<b>4 347</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 406	31 184
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 189	-212 629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>411 390</b>	<b>-177 098</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	179 942
Amortering av lån	-113 229	-128 695
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-113 229</b>	<b>51 247</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>298 161</b>	<b>-125 851</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>165 405</b>	<b>291 256</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>463 566</b>	<b>165 405</b>

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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	2 281 479	2 022 579
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 960
Nycklar/lås vidarefakturering	70	0
Påminnelseavgift	540	120
Dröjsmålsränta	0	297
Pantsättningsavgift	4 584	4 200
Överlåtelseavgift	8 598	5 147
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	44 933	48 069
Öres- och kronutjämnning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>2 340 547</b>	<b>2 078 452</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 289
Övriga intäkter	0	138
Försäkringsersättning	0	58 786
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>77 213</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	9 070
Fastighetsskötsel gård enl avtal	58 000	22 000
Larm och bevakning	8 446	0
Städning enligt avtal	35 292	35 292
Hissbesiktning	2 748	2 529
Brandskydd	8 573	7 872
Gårdkostnader	1 949	708
Snöröjning/sandning	72 927	46 289
Serviceavtal	24 773	21 232
Mattvätt/Hyrmattor	8 481	10 073
Förbrukningsmaterial	15 026	9 503
<b>Summa</b>	<b>236 215</b>	<b>164 568</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	68 597
Tvättstuga	0	10 471
Trapphus/port/entr	0	16 591
Dörrar och lås/porttele	13 978	0
Övriga gemensamma utrymmen	650	0
VVS	4 911	54 765
Ventilation	0	30 050
Elinstallationer	0	3 285
Hissar	17 947	5 356
Vattenskada	0	162 240
Skador/klotter/skadegörelse	38 222	35 499
<b>Summa</b>	<b>75 708</b>	<b>386 854</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	87 375
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>87 375</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	95 923	107 457
Uppvärmning	390 170	313 583
Vatten	115 067	82 724
Sophämtning/renhållning	34 365	25 351
Grovsopor	8 811	7 299
<b>Summa</b>	<b>644 336</b>	<b>536 414</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 864	64 493
Kabel-TV	33 819	43 466
Bredband	3 245	3 600
Fastighetsskatt	73 350	71 505
<b>Summa</b>	<b>157 278</b>	<b>183 064</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 722	2 876
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3
Revisionsarvoden extern revisor	24 750	20 625
Föreningskostnader	582	2 445
Förvaltningsarvode enl avtal	201 193	193 052
Överlåtelsekostnad	12 036	5 514
Pantsättningskostnad	8 600	3 152
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 191
Korttidsinventarier	5 594	0
Administration	4 356	5 796
Konsultkostnader	11 158	6 260
Bostadsrätterna Sverige	0	5 810
<b>Summa</b>	<b>270 991</b>	<b>259 725</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	0
Arbetsgivaravgifter	15 710	0
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>0</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	580 767	511 208
Dröjsmålsränta	0	27
Övriga räntekostnader	1 880	3 375
<b>Summa</b>	<b>582 647</b>	<b>514 610</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 275 815	14 275 815
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 275 815</b>	<b>14 275 815</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 559 809	-6 224 109
Årets avskrivning	-319 044	-335 700
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 878 853</b>	<b>-6 559 809</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 396 962</b>	<b>7 716 006</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
<b>Summa</b>	<b>60 800 000</b>	<b>60 800 000</b>
<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 300	2 300
<b>Summa</b>	<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	5 573	1 048
Transaktionskonto	333 995	164 821
Borgo räntekonto	129 571	585
<b>Summa</b>	<b>469 139</b>	<b>166 453</b>
<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	9 452	0
Förutbet försäkr premier	23 433	0
Förutbet kabel-TV	11 330	0
Förutbet bredband	295	0
<b>Summa</b>	<b>44 510</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-01	4,29 %	1 263 360	1 263 360
Stadshypotek AB	2025-12-01	3,78 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,10 %	4 190 790	4 190 790
Stadshypotek AB	2025-12-01	3,78 %	6 704 626	6 704 626
Stadshypotek AB	2025-01-30	4,00 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	4,00 %	970 000	975 000
Stadshypotek AB	2025-03-30	2,60 %	170 000	213 000
<b>Summa</b>			<b>14 298 776</b>	<b>14 346 776</b>
Varav kortfristig del			13 048 856	5 791 350

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 128 776 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	854	0
Uppl kostn el	8 825	0
Uppl kostnad Värme	43 998	0
Uppl kostn räntor	52 538	6 226
Uppl kostn vatten	17 190	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 074	0
Uppl kostnad arvoden	106 250	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 385	28 278
Förutbet hyror/avgifter	195 267	183 732
<b>Summa</b>	<b>463 381</b>	<b>308 236</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 932 000	14 932 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppdatering av underhållsplan sommaren 2025.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anders Rollsten  
Ordförande

---

Julius Hellström  
Styrelseledamot

---

Rozalin Johansson  
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:

05.05.2025 12:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 09:23

DOCUMENT ID:

HyZPKRe01el

ENVELOPE ID:

BkwtAlAyel-HyZPKRe01el

DOCUMENT NAME:

Brf Björken Nr 7, 702000-1884 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Sandra Karlsson</b> sandrajohannacarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 09:55 29.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.33.163
<b>2. ROZALIN INGRID ELISABETH JOHANSSON</b> rozalin.johansson@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:41 29.04.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.57.53
<b>3. ANDERS ROLLSTEN</b> anders.rollsten@icloud.com	Signed Authenticated	29.04.2025 21:53 29.04.2025 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
<b>4. JULIUS HELLSTRÖM</b> julius.hellstrom@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 12:28 30.04.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.125
<b>5. Erik Peter Johansson</b> peter.johansson@mooresweden.se	Signed Authenticated	05.05.2025 12:33 05.05.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

\* 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 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 2024-12-31 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 revisions sed 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 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 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:

05.05.2025 12:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 09:23

DOCUMENT ID:

ByQDYAICyeg

ENVELOPE ID:

HklvKRgRygl-ByQDYAICyeg

DOCUMENT NAME:

RB Björken 7.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Peter Johansson	Signed	05.05.2025 12:33	eID	Swedish BankID
peter.johansson@mooresweden.se	Authenticated	05.05.2025 12:32	Low	IP: 185.138.67.22

\* 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