

Årsredovisning

för

Brf Björkö 3

702001-3962

Räkenskapsåret

2023

19/11

ULL

g

FL 9/10

Styrelsen för Brf Björkö 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och bostadsrättsgarage under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler med hyresrätt.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Björkö 3 i Farsta i Stockholms stad. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med fyra portar i 7 våningar med totalt 84 bostadsrätter, 3 st. större lokaler och 10 st. enbilsgarage, till detta ett vidbyggd lokalhus i ett plan med souterräng. Fastigheten inrymmer också en fristående byggnad i souterräng med flerbilsgarage och 2 lokaler. Den totala boytan är 5009 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st. 1 rum och kokvrå
16 st. 1 rum och kök
38 st. 2 rum och kök
24 st. 3 rum och kök
2 st. 4 rum och kök
2 st. 6 rum och kök

Övrigt:

10 st. garage med bostadsrätt
18 st. garageplatser/förråd till uthyrning.
6 st. lokaler för uthyrning
21 st. mindre/större förråd för uthyrning

Taxeringsvärdet för fastigheten är 104 956 000 :-

Marken innehas med tomträtt och årets tomträttsavgäld uppgick till 332 500 kr. Nuvarande tomträttsavtal löper ut under 2025 och en kraftig ökning av tomträttsavgälden beräknas i samband med det.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen.

Genomförda åtgärder

2015 OVK besiktning utförd och godkänd
2015 Ny trapphusventilation
2015 Föreningens brandskydd har gått igenom och dokumenterats
2015 Takstegar har monterats för säker nertagning av snö och is
2015 Garagetaket har målats
2017 Renovering och målning av fönster i souterräng/garagehuset.
2017 Renovering av avloppsstammarna i bottenplan
2017 Byte av rökluckor
2018 Renovering (infodring) av avloppstammar. Besiktigat och godkänt
2018 Nytt rörstråk under förskola
2018 Garageportar målade.
2019 Totalt renovering av tvättstugan 1 i Filipstadsbacken 22

AMM

ull
FL
93
SL

- 2019 Ny port installerade på stora garaget Filipstadsbacken 14-16
- 2019 Besiktning och återställning av skyddsrum Filipstadsbacken 22-24
- 2020 Nytt rörstråk mellan Filipstadsbacken 20 och 22
- 2020 Uppgradering av bredband
- 2020 Ny dörr till cykelrummet
- 2020 Besiktning och återställning av skyddsrum under Filipstadsbacken 20
- 2020 Renovering av hissgrindar, hissbrunn och hisschakt Filipstadsbacken 20-26
- 2021 Installation av portflåssystem Filipstadsbacken 20-26
- 2021 Rensat cykelrum på gamla cyklar.
- 2021 Taksäkerhetsutrustning på Filipstadsbacken 18
- 2021 Förvaring flyttas från cykelrummet till vindsföråd.
- 2021 Garageportar målade.
- 2021 Radon mätning.
- 2022 Vattenskada åtgärdad i lgh 116 och 119 på Filipstadsbacken 26
- 2022 Besiktning av samtliga balkongfundament.
- 2022 Uppgradering av passeringssystem till garaget Filipstadsbacken 12-16
- 2022 Installation av matavfallsstation vid Filipstadsbacken 18
- 2023 Uppgradering och flytt av el-central i FB 12-16
- 2023 Omläggning av ny takduk på FB 20-26
- 2023 Installation av nya entréportar samt fundament, räcke, skyddstak och belysning på FB 20-26
- 2023 Installation av ny dörrautomatik till FB 20-26
- 2023 Installation av ny dörrautomatik till servicedörrar, FB 22 & 24
- 2023 Stråkbyte i källaren på FB 20-26.
- 2023 Renovering och utökning av sovrum i föreningslokalen
- 2023 OVK besiktning genomförd
- 2023 Uppgradering av nödtelefon i hiss FB 20-26 till mobiltelefoni

I enlighet med föreningens stadgar görs reservation till föreningens underhållsfond med minst 1 % av fastighetens anskaffningskostnad.

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar sedan 18-01-01 AB Rådstornet som ekonomisk förvaltare och Aphos Förvaltning AB som teknisk förvaltare. *MM*

lll
U
FL
OP
BL

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tapetserarverkstad samt klädförsäljning	74	2024-09-30
Föreningsverksamhet	95	(Föreningslokal)
Förskola	443	2026-06-30
Livsmedel och klädlager	180	2026-09-30
Livsmedel och klädlager	109	2024-09-30
Lokal	24	2024-09-30
22 st mindre och större förråd på totalt	195	storlek varierar mellan 2 - 46 kvm

De flesta förråd hyrs ut med tillsvidarekontrakt med en uppsägningstid om 3 månader.

Föreningsfrågor och medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Styrelsen har under året godkänt 8 överlåtelser.

Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. En policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte. En annan policy är att inte bevilja andrahandsuthyrning längre än två år, utan en tydlig motivering.

I fastigheten finns två tvättstugor, ett mangelrum, gemensamt källarutrymme för cyklar och barnvagnar samt matkällar- och vindsförråd. Det finns även en föreningslokal som går att hyra vid fest eller till gäster för övernattnig.

Under året har föreningen inte haft några anställda.
Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 bestått av

Mark Lange	Ordförande
Sven Neumann	Ekonomiansvarig
Gun-Britt Dahlberg	Ledamot
Frida Lingesund	Sekreterare
Margareth Lundgren	Ledamot
Yngve Granbäck	Suppleant
Jahnger Sakha	Suppleant

Föreningens firma tecknas av minst två av följande från styrelsen; Mark Lange, Margareth Lundgren, Frida Lingesund samt Sven Neumann.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten under året, inklusive det konstituerande styrelsemötet. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 131 250- (exkl. sociala avgifter) som är 2,5% av prisbasbelopp för 2023.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i portarna.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FL", "JG", "MB", and "LL".

Styrelsen har en medveten policy att hålla efter de arbeten som behöver göras, samt förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns.

Under flera år har årsavgifterna varit oförändrade, delvis på grund av låg inflation och låga räntor. Denna strategi är inte hållbar i längden och årsavgifterna kommer att anpassas utifrån ränteförändringar och ökade driftskostnader. Årsavgifterna ska även täcka framtida reparationer och underhåll samt kommande större projekt. Investeringar och löpande underhåll har utförts med hjälp av Aphos utifrån föreningens godkända underhållsplan. Under 2024 kommer styrelsen att granska och uppdatera underhållsplanen.

Medlemsavgiften har höjts av styrelsen två gånger under året:
2,75% från och med 2023-04-01 och
7% från och med 2024-01-01.

Revisorer

Albin Djavadzadeh	extern	ordinarie
Jonas Helleklint	extern	suppleant
Vakant	intern	suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har hänt mycket i BRF Björkö 3 under 2023. Här följer beskrivning av väsentliga händelser under räkenskapsåret.

I april genomfördes höjning av medlemsavgiften för att hantera ökade kostnader kopplade till inflationstakten. Ytterligare avgiftshöjning vid räkenskapsårets slut har genomförts för att hantera framtida kostnader kopplade till lån som skall tecknas för att finansiera hissrenovering och stambyten.

Under försommaren var det ett mindre vattenläckage i lägenheterna högst upp i FB 26 som blev snabbt åtgärdade.

Under stråkbyte i korridoren mellan FB 24-26 upptäcktes en mindre vatten skada på våning 1 i FB24 som blev snabbt åtgärdade.

Föreningen har bytt firma för trappstädning i FB 20-26. Från och med den 1 september är det Mickes Fönsterputs & Städ AB som hanterar städningen.

Installation av entrédörrar med dörrautomatik har genomförts till FB 20-26. Det uppstod vissa svårigheter gällande installation av automatik till servicedörrarna på FB 22 och 24. Detta krävde en ändring och specialbeställning för att anpassa automatiken till dörrarna och huset. Andra oförutsedda utgifter som uppstod i projektet var att ett av entréfundamenten fick läggas om (för att den låg för högt och krockade med dörren som numera svänger utåt, FB 26) och ett annat entréfundament (FB 24) blev skadat av en plogbil under snöröjning. *ADN*

UM
FL 93

Under året har två städdagar genomförts, framför allt utomhus. Städ dagarna har avslutats med en gemensam lunch för de som har varit med. Representation från 12 till 15 lägenheter.

Omläggning av takduk är avslutad på FB 20-26 och taket är nu förberett för att kunna montera solpaneler, om vi framledes skulle ha intresse av att göra det. Detta var inte budgeterad enligt underhållsplanen, men drogs ingång med hänsyn till att en annan BRF på Filipstadsbacken skulle lägga om taket under 2023.

Stråkbyte i källare och korridorerna avslutades med brandtätning i korridoren FB 20-26 under november.

Föreningen har tecknat avtal med Brandsäkra AB, som därmed sedan november 2023 är ansvariga för föreningens systematiska brandskyddsarbete.

Hissen i FB26 fick sitt styrsystem ombyggt akut under december med en hel del inkörningsproblem som påföljd. Behovet av reparation uppstod efter att strömmen stängdes av för att uppgradera nödtelefonerna till en mobiltelefoni i samtliga hissar. Det var nödvändigt att installera dessa nödtelefoner i hissen på grund av att Telia inte längre underhåller fast telefoni på Filipstadsbacken.

Det har genomförts tre olika "träffa styrelsen-aktiviteter" under året med 5 till 10 lägenheter representerade vid varje tillfälle.

Några fläckar av rödalg på husets sydöst fasad har behandlats med positivt resultat.

Möjligheten att nyttja tvättstugorna under obekväma tider (mellan 21:00 och 07:00) har testats, för att spara energikostnader. Det blev klagomål om buller från tvättstuga #1, så försöket har avslutats där. Tvättstuga #2 är fortfarande öppen dygnet runt. Det har också undersökts möjligheten till 4 bokningspass, men, har inte genomförts på grund av kostnaden och den pågående undersökning av en digital tvättstuga.

BRF Björkö har gått med BoAppa med positivt resultat. Än så länge är detta kostnadsfritt. 46 av 84 hushåll registrerade/inloggade.

Till årsstämman under 2023 kom det en motion om att undersöka införskaffande av ett digitalt system för bokning av tvättstuga. Detta har undersökts och resultat kommer att rapporteras till föreningen på den kommande årsstämman under 2024.

Ett fel i re-linring av avloppet under tvättstuga #1 upptäcktes under februari eftersom detta fel orsakade flera mindre översvämningar. När man senare under året, i oktober, undersökte detta närmare upptäcktes flera andra fel längre upp i avloppet. Reparation under garanti skedde under november.

Infoblad har skickats ut till boende 14 gånger under året.

Dörren på baksidan av byggnaden, från korridoren mellan FB 20 -22, har granskats för att avgöra om den fortfarande fungerar. Dörren blev tillgänglig efter att sovrummet i föreningslokalen utökades och att riktningen av nödutgången bestämdes. Tills vidare är dörren fortfarande blockerad. *MSM*

MSM
FL

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det ska hända en hel del under kommande år 2024. Nämnvärd är följande;

Re-linring av planläggande dräneringsrör på taket skall undersökas.

Inbrott och stöld i cykelrummet och inbrott i förvaringslokaler i cykelrummet har rapporterats några gånger under 2023. Lås till dörren kommer att ändras till en ny el-nyckellösning och dörren kommer att förses med låstagg för öppning. Implementation under januari.

Installationen av lågenergilampor i korridorer på Filipstadsbacken 20-26 har börjats under januari.

De fel i lägenhetsventilation som upptäcktes under OVK besiktningen skall åtgärdas, inklusive granskning av fönsterverntilation i samtliga lägenheter för att kontrollera deras konstruktion enligt önskad funktion. Planerad att genomföras under mars/april.

Stamspolning av avloppsrör i huset skall genomföras under februari/mars.

En hiss i huset skall renoveras under året av CityHiss AB. Renoveringen skall omfatta demontering av kassaskåpsdörr på våning 1 till 7 som ersätts av en modern skjutdörr. För att hålla ner kostnaderna kring detta, ska BRF Björkö samarbeta med BRF Adelsö och BRF Tosterö så att renoveringar av hissar skall genomföras i dessa tre föreningar på Filipstadsbacken under samma period. Underhållsbudget finns för detta projekt; cirka 1 MSEK per hiss och år.

Start av stambyte skall behandlas av styrelsen. Underhållsbudget finns för detta projekt; cirka 2,5 MSEK per port.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 263	5 803	5 066	5 054	5 030
Rörelseresultat	-122	393	732	914	487
Resultat efter finansiella poster	-384	269	647	781	368
Balansomslutning	17 548	18 000	17 527	16 742	15 918
Årsavgifter / totala rörelseintäkter (%)	80	71	81	81	81
Årsavgift för bostäder kr/kvm	817	801	801	801	801
Fond för yttre underhåll	2 871	3 174	2 927	3 032	3 315
Soliditet i (%)	38	37	38	36	33
Årsavgift bostadsrättsyta kr/kvm	801	785	785	785	785
Räntekänslighet %	2	2	2	2	2
Lån bostadsrättsyta kr/kvm	1 797	1 893	1 912	1 931	1 950
Lån totalyta kr/ kvm	1 384	1 399	1 413	1 427	1 441
Sparande kvm / totalyta	4	99	154	174	113
Elkostnad totalyta kr/kvm	34	45	32	27	27
Värmekostnad totalyta kr/kvm	165	152	175	155	164
Vattenkostnad totalyta kr/kvm	22	21	21	22	13 <i>man</i>

Handwritten signature and initials:
J. Q. B.
FL 9/3

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	377 400	360 000	3 174 402	2 846 447	269 193	7 027 442
Avsättn rep fond enl stämmobeslut			247 000	-247 000		0
Uttag rep fond enl stämmobeslut			-550 773	550 773		0
Disposition av föregående års resultat:				269 193	-269 193	0
Årets resultat					-384 441	-384 441
Belopp vid årets utgång	377 400	360 000	2 870 629	3 419 413	-384 441	6 643 001

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 419 413
årets förlust	-384 441
	3 034 972

disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll 2023	247 000
Uttag fond för yttre underhåll 2023	0
i ny räkning överföres	2 787 972
	3 034 972

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *AM*

M
FL *93*

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 263 032 5 263 032	5 803 977 5 803 977
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 295 996	-2 967 031
Underhållskostnader	3	-1 153 688	-1 570 770
Fastighetsskatt		-233 036	-227 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 361	-399 607
Arvode och administrationskostnader	4	-293 410	-246 274
		-5 385 491	-5 410 838
Rörelseresultat		-122 459	393 139
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 601	25 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-405 583	-149 096
		-261 982	-123 946
Resultat efter finansiella poster		-384 441	269 193
Resultat före skatt		-384 441	269 193
Årets resultat		-384 441	269 193

u4
G/B
FL

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 504 697	8 616 876
Pågående nyanläggningar	7	205 063	0
		12 709 760	8 616 876
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	224 890	224 890
		224 890	224 890
Summa anläggningstillgångar		12 934 650	8 841 766
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	30 505	25 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	368 340	330 000
		398 845	355 881
<i>Kassa och bank</i>		4 214 669	8 802 381
Summa omsättningstillgångar		4 613 514	9 158 262
SUMMA TILLGÅNGAR		17 548 164	18 000 028

AMK

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "FL" and "AMK".

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		737 400	737 400
Fond för yttre underhåll		2 870 629	3 174 402
		3 608 029	3 911 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 419 413	2 846 447
Årets resultat		-384 441	269 193
		3 034 972	3 115 640
Summa eget kapital		6 643 001	7 027 442
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 383 780	9 479 476
Leverantörsskulder		601 023	648 422
Aktuella skatteskulder		27 861	20 389
Övriga skulder	12	26 122	25 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	866 377	798 777
Summa kortfristiga skulder		10 905 163	10 972 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 548 164	18 000 028

ADH

5
CM
FL

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-384 441	269 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		409 361	399 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 920	668 800
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 160	5 190
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 340	-29 172
Förändring av leverantörsskulder		-47 399	257 995
Förändring av kortfristiga skulder		75 208	107 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 229	1 010 173
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 502 245	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 502 245	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-95 696	-95 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 696	-95 696
Årets kassaflöde		-4 587 712	914 477
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 802 381	7 887 904
Likvida medel vid årets slut		4 214 669	8 802 381

Handwritten signature and initials:
A large signature, possibly "OUM", with initials "FL" below it.

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	3,8
Komponent Takduk	5
Komponent Entrédörrar inkl skärmtak och låssystem	4
Komponent Stråkbyte	4

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan.

ASM FL
g
UM
PB

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder per balansdagen i procent av årets årsavgifter. Nyckeltalet visar hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder (banklån) ökar med 1%.

Sparande / kvm totalyta

Justerat resultat dividerat med total upplåten yta

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter	-4 184 157	-4 099 602
Hyror lokaler	-828 745	-772 190
Hyror garage	-216 000	-172 800
Övriga intäkter	-34 130	-37 775
Försäkringsersättningar	0	-721 610
	-5 263 032	-5 803 977

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fjärrvärme	1 115 689	1 032 258
Vatten & avlopp	146 002	143 011
El belysning	231 922	303 309
Bredband	189 932	187 710
Sophantering	189 864	150 934
Snöskottning	256 683	88 117
Städkostnader	199 458	178 764
Hissar	67 552	54 301
Förvaltningskostnader	202 308	195 238
Tomträttsavtal	332 500	332 500
Övriga driftskostnader	208 054	151 559
Försäkringar	156 032	149 330
	3 295 996	2 967 031

AMH
FL
GS

Not 3 Underhållskostnader

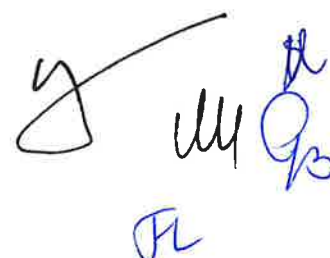
	2023	2022
Allmänna utrymmen	505 882	360 967
Yttre underhåll	202 285	251 708
Lägenhetsunderhåll	48 514	48 873
Tvättstugor	5 447	45 249
Vattenskador o dyl.	43 511	640 334
Övrigt underhåll	327 048	141 046
Byggläsnings/teknik/konsult	21 001	82 593
	1 153 688	1 570 770

Not 4 Arvode och administrationskostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	131 250	120 750
Revisionsarvode	37 833	40 975
Sociala kostnader	30 335	28 728
Övriga kostnader	93 992	55 821
	293 410	246 274

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	405 583	149 096
	405 583	149 096



Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 816 632	25 816 632
Inköp	4 297 182	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	30 113 814	25 816 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 199 756	-16 800 149
Årets avskrivningar	-409 361	-399 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 609 117	-17 199 756
Utgående redovisat värde	12 504 697	8 616 876
Taxeringsvärden byggnad, bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden byggnad, lokaler	6 000 000	6 000 000
	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark, bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark, lokaler	3 956 000	3 956 000
	44 956 000	44 956 000

Nytt taxeringsvärde från och med 1 januari 2022

Not 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	205 063	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 063	0
Utgående redovisat värde	205 063	0

Avser nyinvestering, renovering hissar

Not 8 Andra långfristiga fordringar

Depositioner lokaler	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående redovisat värde	224 890	224 890

Handwritten notes and signatures:
 2021
 [Signatures]

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	4 160	0
Skattekonto	26 345	25 881
	30 505	25 881

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Securitas	7 695	7 155
Nomor	48 518	25 978
Exploateringskontoret	83 125	83 125
Trygg Hansa	170 062	156 032
Bostadsrätterna	7 410	7 410
Övriga förutbetalda kostnader	51 530	50 300
	368 340	330 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Angivna räntenivån avser ränta per 23-12-31. Samtliga lån i Swedbank är formellt kortfristiga då de förfaller och villkorsändring sker inom 12 månader. Styrelsen har möjlighet och för avsikt att förlänga lånen.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek 854354966	4,817	4 383 780	4 479 476
Swedbank Hypotek 2950020285	4,869	5 000 000	5 000 000
		9 383 780	9 479 476
Kortfristig del av långfristig skuld		9 383 780	9 479 476

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	-23 122	-23 122
Moms	-3 000	-2 400
	-26 122	-25 522

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen elkostnad	-16 177	-44 474
Upplupen värmekostnad	-171 480	-159 732
Övriga upplupna kostnader	-176 146	-98 084
Förutbetalda intäkter	-502 574	-496 487
	-866 377	-798 777


Not 14 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 390 000	10 390 000
	10 390 000	10 390 000

Stockholm 2024-04-16


Mark Lange
Orförande/Sekreterare


Sven Neumann
Styrelseledamot


Gun-Britt Dahlberg
Styrelseledamot


Frida Lingesund
Styrelseledamot


Margareth Lundgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-04-17


Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

Mazars AB
Box 1317
111 83 Stockholm

Uttalande till föreningens revisor i anslutning till revisionen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Björkö 3 för det räkenskapsår som avslutas 2023-12-31 och syftar till att ge uttryck för ledningens uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning samt resultatet av verksamheten enligt god redovisningssed i Sverige. Det är styrelsen som är ansvarig för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Härmed bekräftas, utifrån bästa kunskap och förmåga, att:

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för gällande uppdragsbrev för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.
- Upprättandet av årsredovisningen har skett utifrån förutsättningen att föreningen ska fortsätta sin verksamhet. Det är vår bedömning att det inte föreligger några hinder för föreningens fortsatta drift.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats i enlighet med de lagar och den normgivning som gäller vid upprättande av årsredovisningen.
- Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har upplysts om i enlighet med de lagar och normgivning som gäller vid upprättande av årsredovisningen.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - Tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat,
 - Ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - Obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

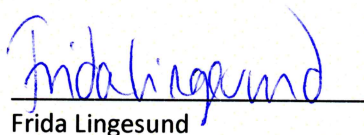


Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized 'M' and the letters 'FL'.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta/påstådda oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - Föreningsledningen,
 - Anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - Andra personer både i och utanför föreningen, när oegentligheterna har en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar samt rättstvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

STOCKHOLM den 2024-04-16


Mark Lange


Frida Lingesund

Brf Björkö 3
c/o AB Rådstornet, Sköldungagatan 4
114 27 STOCKHOLM

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björkö 3
Org. nr 702001-3962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkö 3 för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på 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. *A-DH*

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 Björkö 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Björkö 3 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:

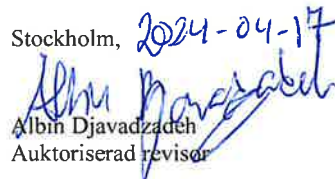
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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, 2024-04-17

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor