

Årsredovisning 2024

Brf Björkvalla i Upplands Väsby

716418-7069



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.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av 3 tvättmaskiner och 2 torktumlare
Installation av elektroniskt låssystem för portarna
- 2022** ● Installation av hjärtstartare
- 2021** ● Byte av fönster i båda fastigheterna
Installation av laddstolpar i garagen
- 2020** ● Byte av utomhusbelysning
Renovering av garageväggar
- 2019** ● Byte av belysning i trapphus
Byte av radiatortermostater
- 2018** ● Byte av fönster våning 4
Undercentral
- 2017** ● Renovering trappa utomhus
Byte av belysning i hissar
Diverse brandskyddsåtgärder
Ny avfallscentral
Installation vippfönster
Vägbom
Renovering hiss port 20
- 2016** ● Målning trapphus i port 18 och 20
Upprustning av cykelförråd
Renovering hissar port 14 och 18
- 2015** ● OVK-besiktning
Målning trapphus port 12 och 14
Målning utvändigt fönster i sydlig riktning
Renovering hiss port 14
- 2014** ● Byte av balkongtak
- 2012** ● Byte av garageport
- 2011** ● Översyn av tak

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 252 099	4 167 004	3 928	3 899
Resultat efter fin. poster	-113 279	446 935	-350	-3 285
Soliditet (%)	19	19	18	19
Yttre fond	436 980	218 490	100	2 064
Taxeringsvärde	72 830 000	72 830 000	72 830	53 923
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	859	810	810
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	89,6	91,7	90,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 656	6 746	6 836	6 926
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 996	6 077	6 836	6 926
Sparande per kvm totalyta, kr	111	176	75	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	74	119	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	113	112	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	38	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	225	265	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	2,84	1,68	1,31
Räntekänslighet (%)	7,61	7,85	8,44	8,55

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.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 252 099	4 167 004
Övriga rörelseintäkter	3	6 480	95 253
Summa rörelseintäkter		4 258 579	4 262 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 673 263	-2 146 854
Övriga externa kostnader	9	-210 369	-229 091
Personalkostnader	10	-224 214	-215 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444 869	-422 376
Summa rörelsekostnader		-3 552 716	-3 013 481
RÖRELSERESULTAT		705 863	1 248 776
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 859	55 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-888 001	-856 846
Summa finansiella poster		-819 142	-801 841
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-113 279	446 935
ÅRETS RESULTAT		-113 279	446 935

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 402 705	2 402 705
Fond för yttre underhåll		436 980	218 490
Summa bundet eget kapital		2 839 685	2 621 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 423 249	4 194 804
Årets resultat		-113 279	446 935
Summa fritt eget kapital		4 309 970	4 641 739
SUMMA EGET KAPITAL		7 149 655	7 262 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 636 250	15 586 250
Övriga långfristiga skulder		4 000	1 500
Summa långfristiga skulder		8 640 250	15 587 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 950 000	14 400 000
Leverantörsskulder		213 952	202 161
Skatteskulder		11 383	17 371
Övriga kortfristiga skulder		3 210	4 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	606 490	620 583
Summa kortfristiga skulder		21 785 035	15 244 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 574 940	38 095 167

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkvalle i Upplands Väsby 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.

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	1 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 143	21 540
Bostäder	2 363	12 398
Bostäder VVS	4 602	0
Tvättstuga	12 499	17 788
Soprum/miljöanläggning	7 884	7 884
Dörrar och lås/porttele	49 902	2 217
VA	104 228	9 969
Värme	7 881	18 326
Ventilation	49 674	46 862
El	7 771	36 510
Hissar	83 642	99 652
Garage och p-platser	828	60 497
Försäkringsärende/vattenskada	29 798	0
Temp. rep und eller projekt	0	-75 864
Summa	362 215	257 779

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	166 986	0
Gård/markytor	51 000	0
Summa	217 986	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	300 982	365 999
Uppvärmning	625 289	556 524
Vatten	280 544	185 277
Sophämtning	155 436	94 050
Summa	1 362 251	1 201 850

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	88 449	90 102
Kabel-TV	35 728	33 998
Bredband	8 908	7 152
Fastighetsskatt	122 250	119 585
Summa	255 335	250 837

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	366 176	366 176
Inköp	363 465	0
Utgående anskaffningsvärde	729 641	366 176
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-203 034	-193 710
Avskrivningar	-31 817	-9 324
Utgående avskrivning	-234 851	-203 034
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	494 790	163 142

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 832	39 840
Övriga fordringar	0	146 020
Nabo Klientmedelskonto	694 427	742 466
Borgo	233 546	536 547
Summa	965 805	1 464 873

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 108	44 209
Fastighetsskötsel	4 211	3 906
Försäkringspremier	21 813	23 001
Kabel-TV	8 977	8 932
Vatten	0	17 494
Bredband	2 227	2 227
Förvaltning	30 530	30 075
Summa	103 866	129 844

Underskrifter

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

Upplands Väsby

Bengt Roland Visén
Styrelseledamot

Johnny Söderberg
Styrelseledamot

Kent Lundström
Ordförande

Sofia Karlsson
Styrelseledamot

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

Adnin Ali
Revisor

Lennart Ole Tapper
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björkvalle i Upplands Väsby, org.nr. 716418-7069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkvalle i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-09 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.03.2025 15:29

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.02.2025 12:55

DOCUMENT ID:
Skm2hfC65Jl

ENVELOPE ID:
BkenhGRAqkx-Skm2hfC65Jl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse digitalt.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	10.03.2025 09:56 10.03.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166
2. Lennart Ole Tapper lennart.tapper@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 15:29 13.03.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.12.234

* 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