



Välkommen till årsredovisningen för HSB:s Brf Björklången i Stockholm

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 1961-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björklången 1-3	1961	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 694 200 kr per år och omförhandlas 2030-10-01. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2060-10-01.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961-2005 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 206 bostadsrätter om totalt 12 173 kvm och 3 lokaler om 263 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 266 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Moberg	Ordförande
Anna-Karin Åkerström	Vice Ordförande
Christina Labus	Styrelseledamot
Dario Di Leo	Styrelseledamot
Joakim Bekhradi	Styrelseledamot
Linda Sundström Tidén	Styrelseledamot
Fredrik Wickbom	Suppleant
Emanuel Karlsson	Suppleant
Karl George Timoney Ringström	Suppleant

Valberedning

Fredrik Almgren
David Pixell Rubarth
Linn Strömberg

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Urban Möller	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2023 och 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktning och byte av kulvert
- 2023** ● Byte av fjärrvärmeundercentral
Nytt sophanteringssystem.
Stamspolning i samtliga lägenheter
Byte av armaturer. Rörelseaktiverad belysning på samtliga våningsplan
- 2022** ● Portkodsosor - Alla portar har enhetliga portkodsosor
Hissar - Inspektion av hissarnas status
UC - Översyn av husens uppvärmningssystem
Översyn av vattenledning 29:an och 33:an - Vattenledning till låghus byttes 2016

Staket med grindar runt föreningens område - En del i föreningens arbete med utemiljön
- 2021-2023** ● OVK - Under 2021 har den obligatoriska ventilationskontrollen genomförts i hela föreningen. Åtgärder kopplade till kontrollen planeras under kommande år
- 2021** ● Installation av laddstationer - Utifrån motion på årsstämma 2020 har 16 laddstationer installerats i föreningen
- 2020** ● Uppfräschning av entréer - Ommålning, montering av wallpads
Asfaltera framför låghuset
Byte ytterdörrar baksidan av låghus samt tre ytterdörrar höghus
- 2018** ● Byte av branddörrar i höghus - Samt målning av hissdörrar
- 2017** ● Ny puts på höghusen samt målning av fönster på BV i höghus
- 2016** ● Vattenledning, avloppsstam, dagvattenstam - Vattenledningen till låghuset byttes. I samma schakt byttes även liggande stammar för avlopp och dagvatten. Motsvarande finns till höghusen och bör troligen åtgärdas inom de närmsta åren.

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Genomgång av hissar och renovering
- 2025** ● Besiktning av balkonger
- 2025-2026** ● Översyn/åtgärd av puts samt målning av låghusen

Avtal med leverantörer

Bredband	Stockholms stadsnät
Elleverantör	Luleå Energi AB
Fastighetsjour och parkeringsövervakning	Securitas
Fastighetsskötsel	Veterankraft

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grovsopor	Veolia Recycling
Hissbesiktning	HSAB
Hisservice	Stockholm Hiss och Elteknik AB
KabelTV	Tele2
Klottersantering	Aremo
Snöröjning av tak	NP-gruppen AB
Sommar och vinterunderhåll utomhus	Solbruden AB
Sophämtning samt vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Städning	Ringstäd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi som helhetsbedömning. Vi har under året sett stora kostnader kopplade till värme och vatten vilket gjort att boendekostnaden har behövts justeras för att bibehålla en god betalningsförmåga framåt. Under året så har samtliga lån omförhandlats och föreningen har nu en snittränta på 2,88% med en genomsnittlig kapitalbindning per årsskiftet om 4,9 år med första låneförfall 2027-10-30.

Höjning av avgifter gjordes under året, dessa var boende (+ 3%) och husgarage (+ 10%).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

- SBC har kontrakterats på ett avtal till 2026-12-31 för att sköta den tekniska förvaltningen samt drift och underhållsfrågor i föreningen. Detta har gjort att vi med denna förändring kan erbjuda en bättre felanmälningsprocess och ge de boenden en snabbare och mer kvalitativ hjälp än tidigare rutin möjliggjort.

- Solbruden tog under 2024 över både sommar- och vinterunderhållet av föreningens tomtmark. Under året har vi sett ett gott samarbete med vår nya partner och har även kunnat verkställa delar av de förändringar och åtgärder som medlemmar efterfrågat.

Övriga uppgifter

Den långsiktiga visionen att styrelsen för BRF Björklången framåt ska kunna jobba mer strategiskt med långsiktiga frågor för fastigheten och de boende har fortsatt varit ett fokusområde. Under året är det primärt den förändrade felanmälningsrutinen som kommer resultera i mer tid för styrelsen att arbeta med mer långtgående processer och upphandlingar för föreningens räkning. Förändringar kopplade till detta fokusområde ska möjliggöra ett skifte i styrelsens roll från att vara operativt involverad i dagliga verksamhetsbeslut och drift till att istället koncentrera sig på långsiktig planering, vision och strategi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 273 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 275 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 969 556	10 388 007	9 663 208	9 516 113
Resultat efter fin. poster	1 136 723	1 477 184	1 005 480	2 376 982
Soliditet (%)	61	61	59	54
Yttre fond	5 751 792	5 209 931	5 209 931	4 346 696
Taxeringsvärde	440 190 000	440 190 000	440 190 000	309 045 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	758	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	88,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 253	1 171	1 254	1 496
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 150	1 075	1 160	1 384
Sparande per kvm totalyta, kr	196	210	214	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	26	25	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	134	118	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	29	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	189	168	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	1,93	-	-
Räntekänslighet (%)	1,56	1,55	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	562 245	-	-	562 245
Upplåtelseavgifter	341 945	-	-	341 945
Fond, yttre underhåll	5 209 931	-271 064	812 925	5 751 792
Balanserat resultat	18 370 390	1 748 248	-812 925	19 305 712
Årets resultat	1 477 184	-1 477 184	1 136 723	1 136 723
Eget kapital	25 961 694	0	1 136 723	27 098 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	20 118 637
Årets resultat	1 136 723
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-812 925
Totalt	20 442 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	279 883
Balanseras i ny räkning	20 722 318

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 969 556	10 388 007
Övriga rörelseintäkter	3	31 271	84 233
Summa rörelseintäkter		11 000 827	10 472 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 433 139	-6 557 063
Övriga externa kostnader	9	-646 997	-800 432
Personalkostnader	10	-339 245	-312 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 186 096	-1 041 983
Summa rörelsekostnader		-9 605 477	-8 711 610
RÖRELSERESULTAT		1 395 350	1 760 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 030	2 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-298 657	-285 543
Summa finansiella poster		-258 627	-283 445
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 136 723	1 477 184
ÅRETS RESULTAT		1 136 723	1 477 184

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	39 779 246	37 090 339
Maskiner och inventarier	13	45 664	57 328
Pågående projekt	14	0	1 795 033
Summa materiella anläggningstillgångar		39 824 910	38 942 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 825 410	38 943 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		108 017	63 530
Övriga fordringar	16	3 941 167	1 676 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	637 008	535 401
Summa kortfristiga fordringar		4 686 193	2 275 608
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 193	1 509 862
Summa kassa och bank		7 193	1 509 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 693 385	3 785 470
SUMMA TILLGÅNGAR		44 518 795	42 728 670

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		904 190	904 190
Fond för yttre underhåll		5 751 792	5 209 931
Summa bundet eget kapital		6 655 982	6 114 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 305 712	18 370 390
Årets resultat		1 136 723	1 477 184
Summa fritt eget kapital		20 442 435	19 847 573
SUMMA EGET KAPITAL		27 098 417	25 961 694
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	14 251 358	0
Summa långfristiga skulder		14 251 358	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	14 257 608
Leverantörsskulder		607 236	967 518
Skatteskulder		40 058	35 309
Övriga kortfristiga skulder		66 499	33 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 455 228	1 473 329
Summa kortfristiga skulder		3 169 021	16 766 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 518 795	42 728 670

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 395 350	1 760 629
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 186 096	1 041 983
Omklassificering	0	240 987
	2 581 446	3 043 599
Erhållen ränta	40 030	2 098
Erlagd ränta	-271 786	-239 794
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 349 690	2 805 903
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 237	92 708
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-367 218	964 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 869 235	3 863 092
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 068 306	-3 425 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 068 306	-3 425 876
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av lån	-1 506 250	-1 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	993 750	-1 125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	794 679	-687 784
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 111 421	3 799 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 906 100	3 111 421

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB:s Brf Björklången i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,92 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	4 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	9 757 444	9 224 982
Hysesintäkter lokaler	8 100	203 310
Hysesintäkter lokaler, moms	345 576	167 334
Hysesintäkter garage	423 185	423 349
Hysesintäkter p-plats	217 837	211 325
Hysesintäkter förråd	33 900	33 900
Deb. fastighetsskatt	0	1 260
Deb. fastighetsskatt, moms	40 116	3 174
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 500
El, moms	0	10 087
Elintäkter laddstolpe	384	384
Elintäkter laddstolpe moms	8 656	16 381
Nycklar/lås vidarefakturerings	800	0
Fakturerade kostnader	0	22 500
Påminnelseavgift	1 500	1 800
Dröjsmålsränta	0	154
Pantsättningsavgift	40 926	25 941
Överlåtelseavgift	40 924	27 423
Administrativ avgift	3 822	0
Andrahandsuthyrning	46 387	16 206
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	10 969 556	10 388 007

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	87 011
Övriga erhållna bidrag	7 622	0
Övriga intäkter	23 649	-2 778
Summa	31 271	84 233

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	77 728	121 620
Fastighetsskötsel utöver avtal	85 106	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	326 572	212 502
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 614
Städning enligt avtal	175 915	198 747
Besiktningar	3 867	0
Hissbesiktning	6 000	5 751
Myndighetstillsyn	0	1 300
Gårdkostnader	26 508	2 250
Sophantering	0	4 209
Snöröjning/sandning	240 137	160 752
Serviceavtal	49 932	68 658
Mattvätt/Hyrmattor	5 528	5 359
Förbrukningsmaterial	29 883	16 387
Summa	1 027 174	806 148

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 101	0
Tvättstuga	55 655	30 370
Sophantering/återvinning	23 188	0
Dörrar och lås/porttele	489	79 464
VVS	71 680	13 102
Värmeanläggning/undercentral	61 527	0
Ventilation	14 757	0
Elinstallationer	1 275	8 830
Hissar	59 161	36 247
Tak	0	21 333
Fönster	13 098	5 398
Mark/gård/utemiljö	17 887	86 356
Vattenskada	4 520	0
Skador/klotter/skadegörelse	24 018	27 162
Summa	352 356	308 262

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	5 740
Gemensamma utrymmen	0	45 887
VVS	0	179 934
Värmeanläggning	78 107	-497
Ventilation	0	40 000
Mark/gård/utemiljö	201 776	0
Summa	279 883	271 064

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	384 659	344 569
Uppvärmning	1 935 558	1 776 922
Vatten	511 291	388 013
Sophämtning/renhållning	188 519	302 769
Summa	3 020 027	2 812 274

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	385 047	185 646
Tomträttsavgäld	1 790 175	1 603 725
Kabel-TV	74 480	74 279
Bredband	106 317	106 431
Fastighetsskatt	397 680	389 234
Summa	2 753 699	2 359 314

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	14 006	14 015
Juridiska åtgärder	36 999	21 750
Inkassokostnader	6 030	8 189
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 338
Revisionsarvoden extern revisor	53 625	34 945
Revisionsarvoden internrevisor	18 375	0
Styrelseomkostnader	24 807	1 084
Fritids och trivselkostnader	3 588	3 536
Föreningskostnader	35 862	28 797
Förvaltningsarvode enl avtal	256 074	236 599
Överlåtelsekostnad	46 053	27 571
Pantsättningskostnad	37 746	24 427
Administration	20 308	28 267
Konsultkostnader	61 863	336 926
Föreningsavgifter	31 660	30 660
Summa	646 997	800 432

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	257 907	140 042
Övriga arvoden	0	92 492
Arbetsgivaravgifter	81 338	79 599
Summa	339 245	312 133

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	298 300	285 510
Dröjsmålsränta	324	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	33	33
Summa	298 657	285 543

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	66 770 477	65 197 934
Årets inköp	2 068 306	1 572 544
Avslutade projekt	1 795 033	1 572 544

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 633 816	66 770 477
---	-------------------	-------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-29 680 138	-28 639 127
Årets avskrivning	-1 174 432	-1 041 011

Utgående ackumulerad avskrivning	-30 854 570	-29 680 138
---	--------------------	--------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

39 779 246	37 090 339
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	197 196 000	197 196 000
Taxeringsvärde mark	242 994 000	242 994 000

Summa	440 190 000	440 190 000
--------------	--------------------	--------------------

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	70 375	12 075
Inköp	0	58 300

Utgående anskaffningsvärde	70 375	70 375
-----------------------------------	---------------	---------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-13 047	-12 075
Avskrivningar	-11 664	-972

Utgående avskrivning	-24 711	-13 047
-----------------------------	----------------	----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

45 664	57 328
---------------	---------------

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 795 033	240 988
Anskaffningar under året	0	1 795 033
Färdigställt under året	1 795 033	240 988
Vid årets slut	0	1 795 033

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42 260	2 175
Momsavräkning	0	72 943
Transaktionskonto	2 838 337	1 318 583
Borgo räntekonto	1 060 570	282 976
Summa	3 941 167	1 676 676

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	51 432	54 154
Förutbet fast skötsel	40 731	0
Förutbet kabel-TV	18 596	18 658
Förutbet tomträttsavgäld	482 400	435 925
Förutbet bredband	35 402	26 664
Upplupna intäkter	8 447	0
Summa	637 008	535 401

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2029-10-30	2,90 %	3 251 358	5 125 000
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,78 %	4 000 000	5 125 000
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,71 %	4 500 000	4 007 608
Stadshypotek AB	2032-10-30	3,20 %	3 500 000	
Summa			15 251 358	14 257 608
Varav kortfristig del			1 000 000	14 257 608

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 251 358 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 323	159 763
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	18 284	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	16 060
Uppl kostn el	38 418	35 363
Uppl kostnad Värme	252 991	276 600
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	0
Uppl kostn räntor	80 564	53 693
Uppl kostn vatten	87 325	54 498
Uppl kostnad Sophämtning	19 895	0
Uppl kostnad arvoden	0	-5 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 571	1 571
Förutbet hyror/avgifter	927 857	880 781
Summa	1 455 228	1 473 329

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 628 524	29 628 524

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tappvattenoptimering genomfördes i början av 2025 för att minska vattenförbrukningen i föreningen, totalt valde ~90% av de boende att ta del av erbjudandet. Vanligaste anledning att inte delta var att bostadsinnehavaren hade moderna kranar och munstycken. Beslut om att uppta lån om 4 miljoner kronor har gjorts som en del i den modernisering av hissar som genomförs i höghusen. Detta motsvarar delar men inte hela kostnaden där resterande del kommer tas från föreningens likvida medel.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna-Karin Åkerström
Vice Ordförande

Christina Labus
Styrelseledamot

Dario Di Leo
Styrelseledamot

Joakim Bekhradi
Styrelseledamot

Johan Moberg
Ordförande

Linda Sundström Tidén
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor

Urban Möller
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 19:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 08:03

DOCUMENT ID:

By78i9folle

ENVELOPE ID:

HylJ9Gilgl-By78i9folle

DOCUMENT NAME:

HSB:s Brf Björklången i Stockholm, 702000-1850 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DARIO DI LEO di.leo.dario87@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 08:05 09.05.2025 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.128
2. CHRISTINA LABUS christinalabus@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 08:09 09.05.2025 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.49.47
3. LINDA SUNDSTRÖM TIDÉN linda@bjorkklangen.se	Signed Authenticated	09.05.2025 15:18 09.05.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.238.53
4. JOAKIM BEKHRADI joakimpom@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:26 09.05.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.112.93
5. TOR JOHAN KRISTOFFER MOBERG jmoberg@hotmail.se	Signed Authenticated	09.05.2025 15:29 09.05.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.61
6. Anna-Karin Ulrika Åkerström anna.akerstrom@yahoo.se	Signed Authenticated	11.05.2025 20:56 09.05.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.41.249
7. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 13:46 12.05.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46
8. URBAN MÖLLER urban.moller@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:36 12.05.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.238.164

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

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 HSB:s Brf Björklången i Stockholm, org.nr. 702000-1850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Björklången i Stockholm 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Björklången i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Möller
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 19:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 08:03

DOCUMENT ID:

ryWUj9Msggx

ENVELOPE ID:

rJxLocfsxge-ryWUj9Msggx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSBs Brf Björklången i Stockholm.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 13:46 12.05.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46
2. URBAN MÖLLER urban.moller@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 19:35 12.05.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.238.164

* 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