

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Björken
Org nr: 725000-3550



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Björken får
upprättat årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 301 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björken 24 i Norrköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 144 st lägenheter samt 8 lokaler och förråd. Byggnaderna är uppförda 1947, 1974-1976. Fastighetens adress är Bråddgatan 22, 26, 28 samt Slottsgatan 121-123 och 125-131 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gallagher.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
10	72	40	14	7	1	144

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
18	101

Total bostadsarea 10 397 m²

Total lokalarea 2 713 m²

Årets taxeringsvärde 167 496 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 167 496 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Broadway	223	2026-04-30
Coop	800	2025-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,53 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel	HSB
Hisservice	ALT Hiss Norrköping AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Kabel-TV	Telenor
Inre skötsel	TJ's Bygg AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 326 tkr och planerat underhåll för 1 972 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer om 606 tkr och planerat underhåll för 640 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast januari 2024 och visar på ett underhållsbehov på 31 600 tkr för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 7 564 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2013	Kostnad 303 tkr
Tak	2013	Kostnad 220 tkr
Tak	2014	Kostnad 841 tkr
Ventilation	2014	Kostnad 11 tkr
Byte entrépartier	2014	Kostnad 121 tkr
Tvättstugeutrustning	2015	Kostnad 473 tkr
Tak	2015	Kostnad 298 tkr
Religning	2016	Kostnad 602 tkr
Hissar	2016	Kostnad 106 tkr
Armaturer	2016	Kostnad 93 tkr
Målning plåtdetaljer	2017	Kostnad 740 tkr
Omläggning tak Slottsg.121-123	2017	Kostnad 463 tkr
ÄTA-jobb efter religning	2017	Kostnad 77 tkr
Reparation balkonger Bråddg.26	2017	Kostnad 215 tkr
Tvättstugeutrustning	2018	Kostnad 24 tkr
Plåtarbeten tak	2018	Kostnad 59 tkr
Upprustning hiss Bråddgatan 28	2018-2019	Kostnad 809 tkr
Byte dagvattenledning	2018-2019	Kostnad 506 tkr
Byte styrskåp UC	2019	Kostnad 77 tkr
Isolerglasrutor	2019	Kostnad 28 tkr
Säkerhetsdörrar Bråddgatan 26	2019	Kostnad 108 tkr
Passersystem	2020	Kostnad 246 tkr
Återvinningssystem	2020	Kostnad 199 tkr
Bostäder totalrenovering lgh 136	2021	Kostnad 108 tkr
Gemensamma utrymmen	2021	Kostnad 103 tkr
Installationer	2021	Kostnad 1 309 tkr
Huskropp utvändigt	2021	Kostnad 47 tkr
Markytor (plattläggning)	2021	Kostnad 41 tkr
Bostäder, renovering lgh 136	2022	Kostnad 640 tkr
Nya entrépartier Bråddgatan 22 & 28	2022	Kostnad 211 tkr
Tvättmaskin och torktumlare	2022	Kostnad 59 tkr
Installationer, skalskydd	2022	Kostnad 400 tkr
Relining	2022	Kostnad 187 tkr
Byte expansionskärl	2022	Kostnad 71 tkr
Byte garageport	2022	Kostnad 81 tkr
Montering dörrautomatik källare	2023	Kostnad 26 tkr
Porttelefon	2023	Kostnad 237 tkr

Avloppsledningar & golvbrunn	2023	Kostnad 65 tkr
Modernisering hissar	2023	Kostnad 908 tkr
Byte styrdator hiss	2023	Kostnad 44 tkr
Avloppspump garage	2023	Kostnad 165 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Entré Coop	45 238
Belysning	399 563
Golvrenovering	94 443
Torktumlare & tvättmaskin	100 305
Säkerhetsdörr	30 492
Modernisering hissar	1 187 450
Tvillingpump vvc	114 047

Planerat underhåll	År	Budgeterad kostnad
Modernisering 2 st hissar	2025	Budgeterad kostnad 1 160 tkr
Installation LED-belysning i källargångar	2025	Budgeterad kostnad 403 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Lagerqvist	Ordförande	2025
Lars Gunnarsson	Sekreterare	2025
Josef Dursun	Ledamot	2026
Kjell Ottosson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Edman	Suppleant	2025
Lena Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Annika Langström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Helén Hellgren

Valberedning

Catrin Welin sammanställande
 Liljana Joncevska

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen installerat IMD (individuell mätning och debitering) av el.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgift föreningens medlemsantal till 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 7,53%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 480 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

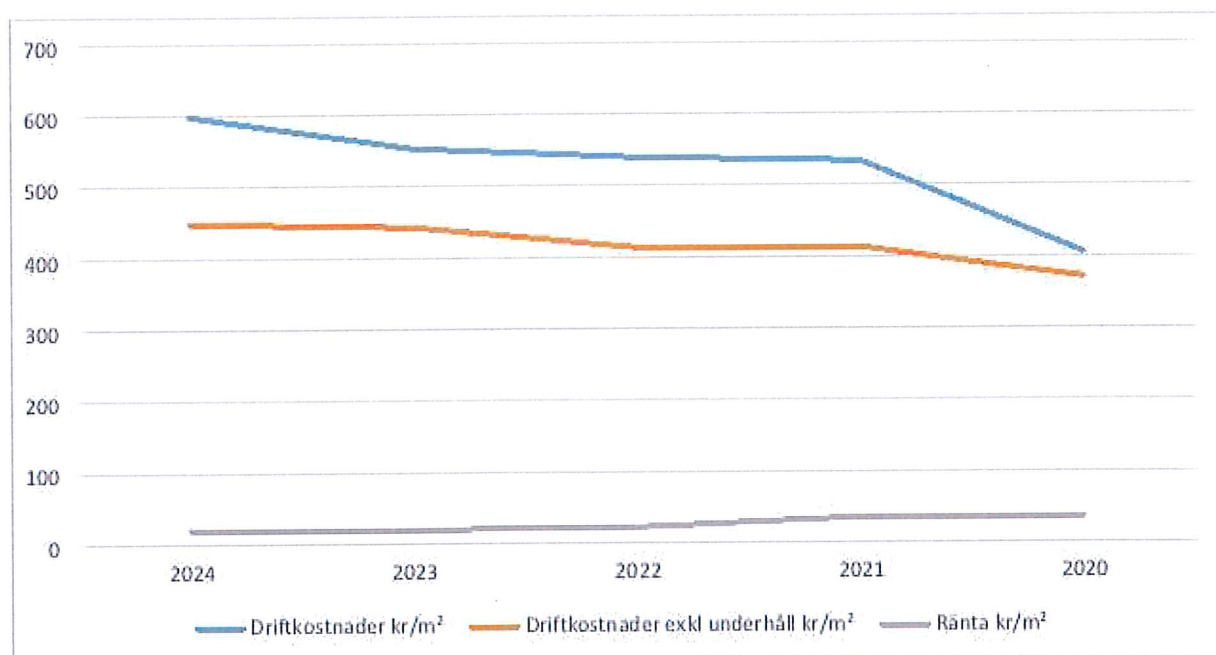
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 434	8 221	7 799	7 734	7 496
Resultat efter finansiella poster*	-406	-237	2 180	-213	845
Balansomslutning	29 317	30 720	31 844	30 403	31 343
Årets kassaflöde	-820	-1 706	2 111	-336	-1 280
Soliditet %*	50	49	48	43	42
Likviditet %	150	175	192	47	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	78	58	74	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	655	635	600	599	602
Driftkostnader kr/kvm	598	627	612	606	459
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	447	502	469	467	421
Energikostnad kr/kvm*	216	241	224	207	192
Underhållsfond kr/kvm	1 122	696	229	263	302
Sparande kr/kvm*	173	144	343	157	144
Ränta kr/kvm	17	18	21	34	35
Skuldsättning kr/kvm*	994	1 062	1 129	1 192	1 243
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 254	1 339	1 423	1 504	1 568
Räntekänslighet %*	1,9	2,1	2,4	2,5	2,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I nyckeltalet ingår även medlemmarnas förbrukning av el då föreningen debiterar med IMD.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 552 424	9 119 483	-2 394 985	-237 219
Disposition enl. årsstämmobeslut			-237 219	237 219
Reservering underhållsfond		7 564 000	-7 564 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 971 538	1 971 538	
Årets resultat				-405 901
Vid årets slut	8 552 424	14 711 946	-8 224 666	-405 901

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 632 203
Årets resultat	-405 901
Årets fondreservering enligt stadgarna	-7 564 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 971 538
Summa	-8 630 567

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 8 630 567

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Uppllysning om förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital, man ser över avgiftsnivåerna för att kompensera detta.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 434 176	8 220 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	553 288	285 348
Summa rörelseintäkter		8 987 464	8 506 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 836 816	-7 244 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 764	-536 661
Personalkostnader	Not 6	-157 289	-159 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 884	-678 238
Summa rörelsekostnader		-9 234 754	-8 618 958
Rörelseresultat		-247 290	-112 708
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	4 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	67 053	103 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 665	-232 027
Summa finansiella poster		-158 612	-124 510
Resultat efter finansiella poster		-405 901	-237 219
Resultat före skatt		-405 901	-237 219
Årets resultat		-405 901	-237 219

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 891 041	23 407 306
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 416 507	1 885 526
Pågående ny- och ombyggnation	Not 11	0	590 400
Summa materiella anläggningstillgångar		25 307 548	25 883 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	216 000	216 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 000	216 000
Summa anläggningstillgångar		25 523 548	26 099 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 859	55 167
Övriga fordringar		546 691	535 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	446 593	419 582
Summa kortfristiga fordringar		1 003 143	1 009 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 790 647	3 610 882
Summa kassa och bank		2 790 647	3 610 882
Summa omsättningstillgångar		3 793 789	4 620 843
Summa tillgångar		29 317 338	30 720 075

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 552 424	8 552 424
Fond för yttre underhåll		14 711 946	9 119 483
Summa bundet eget kapital		23 264 370	17 671 907
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 224 666	-2 394 985
Årets resultat		-405 901	-237 219
Summa fritt eget kapital		-8 630 567	-2 632 203
Summa eget kapital		14 633 803	15 039 704
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 157 529	13 037 529
Summa långfristiga skulder		12 157 529	13 037 529
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	880 000	880 000
Leverantörsskulder		369 306	473 853
Skatteskulder		37 078	35 123
Övriga skulder	Not 16	14 069	16 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 225 553	1 237 830
Summa kortfristiga skulder		2 526 006	2 642 842
Summa eget kapital och skulder		29 317 338	30 720 075

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-247 290	-112 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	706 884	678 238
	459 594	565 530
Erhållen ränta	67 053	107 516
Erlagd ränta	-226 393	-232 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	300 255	440 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 818	-532 745
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-116 108	-5 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190 965	-98 177
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-721 600	-137 738
Investeringar i pågående byggnation	590 400	-590 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 200	-728 138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-880 000	-880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-880 000	-880 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-820 235	-1 706 315
Likvida medel vid årets början	3 610 882	5 317 197
Likvida medel vid årets slut	2 790 647	3 610 882

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluders, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2074
<i>Markanläggningar</i>			
Gård	Linjär	30	2037
<i>Installationer</i>			
Solceller	Linjär	15	2035
Laddstolpar	Linjär	10	2033
IMD	Linjär	15	2038

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 992 600	4 992 600
Hyror, lokaler	972 304	916 503
Hyror, garage	517 300	511 625
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 433	-20 733
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-4 000
Rabatter	0	-4 500
Bränsleavgifter, bostäder	1 487 875	1 493 100
Elavgifter	207 501	0
Kabel-tv-avgifter	120 960	120 960
Debiterad fastighetsskatt-	31 200	33 510
Övriga lokalintäkter	3 000	0
Övriga avgifter	1 600	4 000
Övriga ersättningar	83 043	66 800
Fakturerade kostnader	33 082	92 383
Övriga sidointäkter	6 739	18 656
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-2
Summa nettoomsättning	8 434 176	8 220 902

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	523 875	274 926
Övriga rörelseintäkter	19 755	10 422
Försäkringsersättningar	9 658	0
Summa övriga rörelseintäkter	553 288	285 348

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 971 538	-1 445 514
Reparationer	-1 325 917	-962 803
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-322 255	-325 776
Försäkringspremier	-248 770	-209 110
Kabel- och digital-TV	-276 953	-284 481
Återbäring från Riksbyggen	600	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 868	-11 043
Serviceavtal	-48 665	-42 653
Obligatoriska besiktningar	-47 787	-82 026
Bevakningskostnader	-9 516	-5 893
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 708	0
Snö- och halkbekämpning	-53 694	-24 333
Förbrukningsinventarier	-19 328	-61 628
Vatten	-448 081	-419 084
Fastighetsel	-793 537	-1 210 128
Uppvärmning	-1 591 898	-1 529 324
Sophantering och återvinning	-228 256	-228 777
Förvaltningsarvode drift	-424 646	-405 829
Summa driftskostnader	-7 836 816	-7 244 700

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-374 889	-376 283
IT-kostnader	-8 261	-7 884
Arvode, yrkesrevisor	-23 626	-25 237
Övriga förvaltningskostnader	-51 368	-62 517
Kreditupplysningar	-1 506	-176
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 384	-30 240
Kontorsmateriel	-24 428	-15 974
Telefon och porto	-3 375	-3 001
Medlems- och föreningsavgifter	-10 800	-10 725
Bankkostnader	-5 129	-4 625
Summa övriga externa kostnader	-533 764	-536 661

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 199	-74 300
Sammanträdesarvoden	-49 120	-48 590
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 032	-11 085
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-21 938	-25 184
Summa personalkostnader	-157 289	-159 359

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Andelsutdelning Intresseförening	0	4 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 320

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	677
Ränteintäkter från likviditetsplacering	56 299	97 705
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	54
Övriga ränteintäkter	10 754	4 761
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 053	103 196

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 317 500	28 317 500
Mark	3 236 500	3 236 500
Markanläggning	5 000 000	5 000 000
	36 554 000	36 554 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 554 000	36 554 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	10 480 034	10 130 435
Markanläggningar	2 666 660	2 499 993
	13 146 694	12 630 428

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	349 599	349 599
Årets avskrivning markanläggningar	166 667	166 667
	516 266	516 266

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	13 662 960	13 146 694
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 891 041	23 407 306

Varav

Byggnader	17 487 868	17 837 466
Mark	3 236 500	3 236 500
Markanläggningar	2 166 673	2 333 340

Taxeringsvärden

Bostäder	157 800 000	157 800 000
Lokaler	9 696 000	9 696 000

Totalt taxeringsvärde

	167 496 000	167 496 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 163 000</i>	<i>109 163 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 333 000</i>	<i>58 333 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 429 473	2 291 735
	2 429 473	2 291 735
Årets anskaffningar		
Installationer (IMD)	721 600	137 738
	721 600	137 738
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 151 073	2 429 473
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	543 947	381 975
	543 947	381 975
Årets avskrivningar		
Installationer	190 618	161 973
	190 618	161 973
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	734 566	543 947
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	734 566	543 947
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 416 507	1 885 526
Varav		
Installationer	2 416 507	1 885 526

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
IMD	-590 400	590 400
Vid årets slut	0	590 400

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
432 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	216 000	216 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	216 000	216 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	278 622	248 770
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 692	102 127
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 279	68 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	446 593	419 582

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	2 446
Bankmedel	1 443 538	2 787 239
Transaktionskonto	1 347 109	821 197
Summa kassa och bank	2 790 647	3 610 882

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 037 529	13 917 529
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–880 000	–880 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 157 529	13 037 529

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,69%	2025-09-01	361 634	0	110 000	251 634
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	5 740 800	0	320 000	5 420 800
STADSHYPOTEK	1,35%	2029-03-30	2 120 000	0	200 000	1 920 000
STADSHYPOTEK	2,19%	2032-03-01	5 695 095	0	250 000	5 445 095
Summa			13 917 529	0	880 000	13 037 529

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 880 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 962 434 kr till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 5 195 095 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 786	5 786
Skuld för moms	-17 415	-14 647
Skuld sociala avgifter och skatter	25 698	24 898
Summa övriga skulder	14 069	16 036

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 900	23 345
Upplupna räntekostnader	9 036	9 764
Upplupna driftskostnader	22 669	21 598
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	242 227	54 458
Upplupna elkostnader	58 726	113 907
Upplupna värmekostnader	210 163	223 924
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 710
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	76 200	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 022
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	558 605	659 803
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 225 553	1 237 830

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 802 000	26 802 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Britt Lagerqvist

Lars Gunnarsson

Josef Dursun

Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Annika Langström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543145117

Dokument

233013 ÅRV 2024

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-04-01 13:34:45 CEST (+0200) av Philip

Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2025-04-02 17:10:45 CEST (+0200)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Britt Lagerqvist (BL)

britt.lagerqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT LAGERQVIST"

Signerade 2025-04-01 15:10:00 CEST (+0200)

Lars Gunnarsson (LG)

lars.gunnarsson@rippestorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Rune Bertil Gunnarsson"

Signerade 2025-04-01 16:28:45 CEST (+0200)

Josef Dursun (JD)

josefdursun@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEF DURSUN"

Signerade 2025-04-01 22:04:36 CEST (+0200)

Kjell Ottosson (KO)

kjell.ottosson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Ottosson"

Signerade 2025-04-02 14:46:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543145117

Daniel Önell (DÖ)
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-02 14:58:13 CEST (+0200)

Annika Langström (AL)
annika.langstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA LANGSTRÖM"
Signerade 2025-04-02 17:10:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Björken, org. nr 725000-3550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Björken för år 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Björken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Linköping den dag enligt vår digitala signering

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Annika Langström
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnycckel: J7E4E-0R3GJ-LESIU-HXDAD-GZSOA-NKE2Z

PENNEO

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

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

Daniel Kenneth Önell

Undertecknare

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-04-02 07:28:29 UTC



ANNIKA LANGSTRÖM

Undertecknare

Serienummer: f0978bd4ea0c75[...]55db83e506ec7

IP: 92.34.xxx.xxx

2025-04-02 15:04:43 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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