

Årsredovisning

för

Brf Björkö 3

702001-3962

Räkenskapsåret

2024

J. C. 12
Gull
P

Styrelsen för Brf Björkö 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

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

Föreningen har en underhållsplan som efterföljs, uppdaterades under 2023.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag, föreningen klassas som en Äkta förening.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med fyra portar i 7 våningar med totalt 84 bostadsrätter, 3 st. större lokaler och 10 st. enbilsgarage, till detta ett vidbyggd lokalhus i ett plan med souterräng. Fastigheten inrymmer också en fristående byggnad i souterräng med flerbilsgarage och 2 lokaler. Den totala boytan är 5 009 kvm, den totala ytan som är upplåten med bostadsrätt och hyresrätt uppgår till 6 343 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

Övrigt:

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

Taxeringsvärdet för fastigheten är 104 956 000:-

Marken innehas med tomträtt och årets tomträttsavgäld uppgick till 332 500 kr. Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2026-12-31 och en kraftig ökning av tomträttsavgälden beräknas i samband med det.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen.

Genomförda åtgärder

2017	Renovering och målning av fönster i souterräng/garagehuset.
2017	Renovering av avloppsstammarna i bottenplan
2017	Byte av rökluckor
2018	Renovering (infodring) av avloppstammar. Besiktigat och godkänt
2018	Nytt rörstråk under förskola
2018	Garageportar målade.
2019	Totalt renovering av tvättstugan 1 i Filipstadsbacken 22
2019	Ny port installerade på stora garaget Filipstadsbacken 14-16

J. C. JZ.
S. G. G. G.

2019	Besiktning och återställning av skyddsrum Filipstadsbacken 22-24
2020	Nytt rörstråk mellan Filipstadsbacken 20 och 22
2020	Uppgradering av bredband
2020	Ny dörr till cykelrummet
2020	Besiktning och återställning av skyddsrum under Filipstadsbacken 20
2020	Renovering av hissgrindar, hissbrunn och hisschakt Filipstadsbacken 20-26
2021	Installation av portlågssystem Filipstadsbacken 20-26
2021	Rensat cykelrum på gamla cyklar.
2021	Taksäkerhetsutrustning på Filipstadsbacken 18
2021	Förvaring flyttas från cykelrummet till vindsföråd.
2021	Garageportar målade.
2021	Radon mätning.
2022	Vattenskada åtgärdad i lgh 116 och 119 på Filipstadsbacken 26
2022	Besiktning av samtliga balkongfundament.
2022	Uppgradering av passeringssystem till garaget Filipstadsbacken 12-16
2022	Installation av matavfallsstation vid Filipstadsbacken 18
2023	Uppgradering och flytt av el-central i FB 12-16
2023	Omläggning av ny takduk på FB 20-26
2023	Installation av nya entréportar samt fundament, räcke, skyddstak och belysning på FB 20-26
2023	Installation av ny dörrautomatik till FB 20-26
2023	Installation av ny dörrautomatik till servicedörrar, FB 22 & 24
2023	Stråkbyte i källaren på FB 20-26.
2023	Renovering och utökning av sovrum i föreningslokalen
2023	OVK besiktning genomförd
2023	Uppgradering av nödtelefon i hiss FB 20-26 till mobiltelefoni
2024	Renovering av hiss i FB 20
2024	Vattenskada upptäckt i Filipstadsbacken 16-14

I enlighet med föreningens stadgar görs reservation till föreningens underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

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

Fastighetsförvaltning

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

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tapetserarverkstad samt klädförsäljning	74	2025-09-30
Föreningsverksamhet	95	(Föreningslokal)
Förskola	443	2026-06-30
Livsmedel och klädlager	180	2026-09-30
Livsmedel och klädlager	109	2027-09-30
Lokal	24	2026-09-30
22 st mindre och större förråd på totalt	195	storlek varierar mellan 2 - 46 kvm

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

Handwritten signatures and initials:
J. L.
D. C.
L. P.
J. A.

Föreningsfrågor och medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 105 (99) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Styrelsen har under året godkänt 4 överlåtelser.

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

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

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 bestått av

Mark Lange	Ordförande
Sven Neumann	Ekonomiansvarig
Jaroslav Lecky	Ledamot
Gun-Britt Dahlberg	Ledamot
John Carlund	Sekreterare
Margareth Lundgren	Ledamot
Ben Murphy	Ledamot
Tommy Pellmark	Suppleant
Yngve Granbäck	Suppleant

Föreningens firma tecknas av minst två av följande från styrelsen; Mark Lange, Margareth Lundgren, John Carlund, Jaroslav Lecky samt Sven Neumann.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten under året, inklusive det konstituerande styrelsemötet. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 175 500:- (exkl. sociala avgifter) som är 3,0% av prisbasbelopp för 2024.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

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

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

Medlemsavgiften har höjts av styrelsen en gång under året: 7,0% från och med 2024-01-01.

Revisorer

Josef Bergerheim	Auktoriserad revisor	Parameter Revision AB
Vakant	intern	suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "7.6", "Op", and "Ull".

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket 1960-07-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har hänt en del i BRF Björkö 3 under 2024. Här följer beskrivning av väsentliga händelser under räkenskapsåret.

I oktober beslutades en höjning om 6,0% av medlemsavgiften för att hantera ökade driftskostnader kopplade till inflationstakten. Denna avgiftshöjning skall genomföras 2025-02-01.

Start av stambyte (varm- och kallvatten ledningar till lägenheterna) har diskuterats utan beslut av styrelsen. Budget för detta är cirka 3,0 MSEK per port. Lånelöfte skall sökas för att finansiera start av projektet.

Efter sommaren genomfördes en renovering av hiss i Filipstadsbacken 20 av CityHiss. Renoveringen omfattade utbyt av hissdörr (våning 1-7) med en modern skjutdörr, hisstyrning, motor, broms och en ny hisskorg. Kostnaden var 1,1 MSEK. Vi har sökt stöd till bostäder för äldre från Länsstyrelsen i Stockholms län för renoveringen och har fått beviljat 200 000 SEK.

Under November upptäcktes en större vattenskada i Filipstadsbacken 16, 14 och i garaget (FB 12). Återställande pågår.

Det har uppstått driftstörningar i avloppet i tvättstuga #1 flera gånger efter sommaren. Reparation under garanti skedde under november 2022. Orsaken har inte hittats än trots ytterligare undersökningar.

Infoblad har skickats ut till boende 4 gånger under året.

Städdag har genomförts under hösten och våren.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det ska hända en hel del under kommande år 2025. Nämnvärt är följande;

Med hänsyn på styrelsebeslut som tagits under våren 2024 skall hissrenoveringen fortsätta av CityHiss med Filipstadsbacken 22. Renoveringen omfattar utbyte av hissdörr (våning 1-7) med en modern skjutdörr, hisstyrning, motor, broms och en ny hisskorg. Kostnaden är ca 1,1 MSEK och vi kommer att söka stöd till bostäder för äldre från Länsstyrelsen i Stockholms län. Samma styrelsebeslut gäller för hissrenovering i Filipstadsbacken 24 (år 2026) och Filipstadsbacken 26 (år 2027).

Återställande av Filipstadsbacken 16, 14 och garaget (FB12) efter vattenskada.

12
2.6
sl
Op
6
M

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 622	5 263	5 803	5 066	5 054
Rörelseresultat	266	-122	393	732	914
Resultat efter finansiella poster	-68	-384	269	647	781
Balansomslutning	17 315	17 548	18 000	17 527	16 742
Årsavgifter / totala rörelseintäkter (%)	80	80	71	81	81
Årsavgift för bostäder kr/kvm	880	817	801	801	801
Fond för yttre underhåll	3 118	2 871	3 174	2 927	3 032
Soliditet i (%)	38	38	37	38	36
Årsavgift bostadsrättsyta kr/kvm	863	801	785	785	785
Räntekänslighet %	2	2	2	2	2
Lån bostadsrättsyta kr/kvm	1 779	1 797	1 893	1 912	1 931
Lån totalyta kr/ kvm	1 464	1 384	1 399	1 413	1 427
Sparande kvm / totalyta	193	4	99	154	174
Elkostnad totalyta kr/kvm	29	34	45	32	27
Värmekostnad totalyta kr/kvm	178	165	152	175	155
Vattenkostnad totalyta kr/kvm	33	22	21	21	22
Energikostnad totalyta kr/kvm	240	220	218	213	186

Ytorna har beräknats om och nyckeltalen för 2024 är uträknade på den nya totalytan. Jämförelseåren är ej omräknade.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	377 400	360 000	2 870 629	3 419 413	-384 441	6 643 001
Avsättn rep fond enl stämmobeslut			247 000	-247 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-384 441	384 441	0
Årets resultat					-67 837	-67 837
Belopp vid årets utgång	377 400	360 000	3 117 629	2 787 972	-67 837	6 575 164

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 787 972
årets förlust	-67 837
	2 720 135
disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll 2024	314 868
Uttag fond för yttre underhåll 2024	0
i ny räkning överföres	2 405 267
	2 720 135

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

Handwritten signatures and initials:
D.C.
G.S.
U.M.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 622 314 5 622 314	5 263 032 5 263 032
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 528 526	-3 295 996
Underhållskostnader	3	-729 772	-1 153 688
Fastighetsskatt		-236 480	-233 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 074	-409 361
Arvode och administrationskostnader	4	-299 480	-293 410
		-5 356 332	-5 385 491
Rörelseresultat		265 982	-122 459
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 061	143 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-424 880	-405 583
		-333 819	-261 982
Resultat efter finansiella poster		-67 837	-384 441
Resultat före skatt		-67 837	-384 441
Årets resultat		-67 837	-384 441

12
D.C
Gp
all

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 164 648	12 504 697
Pågående nyanläggningar	7	1 326 188	205 063
		13 490 836	12 709 760
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	224 890	224 890
		224 890	224 890
Summa anläggningstillgångar		13 715 726	12 934 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	22 265	30 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	404 540	368 340
		426 805	398 845
<i>Kassa och bank</i>		3 172 459	4 214 669
Summa omsättningstillgångar		3 599 264	4 613 514
SUMMA TILLGÅNGAR		17 314 990	17 548 164

2. c f:2
9/3

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

737 400

737 400

Fond för yttre underhåll

3 117 629

2 870 629

3 855 029

3 608 029

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 787 972

3 419 413

Årets resultat

-67 837

-384 441

2 720 135

3 034 972

Summa eget kapital

6 575 164

6 643 001

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

9 288 084

9 383 780

Leverantörsskulder

576 877

601 023

Aktuella skatteskulder

14 910

27 861

Övriga skulder

12

30 609

26 122

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

829 346

866 377

Summa kortfristiga skulder

10 739 826

10 905 163

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 314 990

17 548 164

J.C f.z
20
S
G
P

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-67 837

-384 441

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

562 074

409 361

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

494 237

24 920

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

4 100

-4 160

Förändring av kortfristiga fordringar

-45 010

-38 340

Förändring av leverantörsskulder

-24 146

-47 399

Förändring av kortfristiga skulder

-32 544

75 208

Kassaflöde från den löpande verksamheten

396 637

10 229

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 343 150

-4 502 245

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 343 150

-4 502 245

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-95 696

-95 696

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-95 696

-95 696

Årets kassaflöde

-1 042 209

-4 587 712

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 214 669

8 802 381

Likvida medel vid årets slut

3 172 460

4 214 669

J. C
H
G
H
P

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	3,8
Komponent Takduk	5
Komponent Entrédörrar inkl skärmtak och låssystem	4
Komponent Stråkbyte	2,5
Komponent Armaturer	4

Komponentindelning

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag, föreningen klassas som en Äkta förening.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.J.", "C", "u", "u", and "Lps".

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis om 0,3% av taxeringsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4%) i förhållande till balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behövas höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Även avgift som föreningen tar ut som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter, bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter, totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ändring från tidigare år: Ytorna har beräknats om och nyckeltalen för 2024 är uträknade på den nya

24
7. <
J. Q.
uly

totalytan. Jämförelseåren är ej omräknade.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 507 206	4 184 157
Hyror lokaler	878 707	828 745
Hyror garage	216 000	216 000
Övriga intäkter	20 401	34 130
	5 622 314	5 263 032

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	1 128 230	1 115 689
Vatten & avlopp	207 658	146 002
El belysning	183 258	231 922
Bredband	187 710	189 932
Sophantering	254 638	189 864
Snöskottning	224 115	256 683
Städkostnader	197 978	199 458
Hissar	138 504	67 551
Förvaltningskostnader	207 545	202 308
Tomträttsavtal	332 500	332 500
Övriga driftskostnader	296 328	208 054
Försäkringar	170 062	156 032
	3 528 526	3 295 995

Not 3 Underhållskostnader

	2024	2023
Allmänna utrymmen	397 218	505 882
Yttre underhåll	11 593	202 285
Lägenhetsunderhåll	38 181	48 514
Tvättstugor	24 276	5 447
Vattenskador o dyl.	0	43 511
Rep. & underhåll - tekn. inst.	258 504	327 048
Byggledning/teknik/konsult	0	21 001
	729 772	1 153 688

Not 4 Arvode och administrationskostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	171 900	131 250
Revisionsarvode	35 600	37 833
Sociala kostnader	39 110	30 335
Övriga kostnader	52 870	93 992
	299 480	293 410

J.L.
J.C.
G.S.
all
sv

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	424 880	405 583
	424 880	405 583

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	30 113 814	25 816 632
Inköp	222 025	4 297 182
Utrangeringar	-137 796	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	30 198 043	30 113 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 609 117	-17 199 756
Utrangeringar	137 796	0
Årets avskrivningar	-562 074	-409 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 033 395	-17 609 117
Utgående redovisat värde	12 164 648	12 504 697
Taxeringsvärden byggnad, bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden byggnad, lokaler	6 000 000	6 000 000
	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark, bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark, lokaler	3 956 000	3 956 000
	44 956 000	44 956 000

Nytt taxeringsvärde från och med 1 januari 2022

Not 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 063	0
Inköp	1 121 125	205 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 326 188	205 063
Utgående redovisat värde	1 326 188	205 063

Avser nyinvestering, renovering hissar

J. C
G. C
G. C

Not 8 Andra långfristiga fordringar

Depositioner lokaler

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående redovisat värde	224 890	224 890

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	60	4 160
Skattekonto	22 205	26 345
	22 265	30 505

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Securitas	21 212	7 695
Nomor	26 733	48 518
Exploateringskontoret	83 125	83 125
Trygg Hansa	179 411	170 062
Bostadsrätterna	7 410	7 410
Övriga förutbetalda kostnader	86 649	51 530
	404 540	368 340

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Angivna räntenivån avser ränta per 24-12-31.

Samtliga lån i Swedbank är formellt kortfristiga då de förfaller och villkorsändring sker inom 12 månader. Styrelsen har möjlighet och för avsikt att förlänga lånen.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek 854354966	3,340	4 288 084	4 383 780
Swedbank Hypotek 2950020285	3,679	5 000 000	5 000 000
		9 288 084	9 383 780
Kortfristig del av långfristig skuld		9 288 084	9 383 780

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	23 122	23 122
Moms	3 038	3 000
Övrig kortfristig skuld	4 449	0
	30 609	26 122

f.z
P.C
su
Gp
all

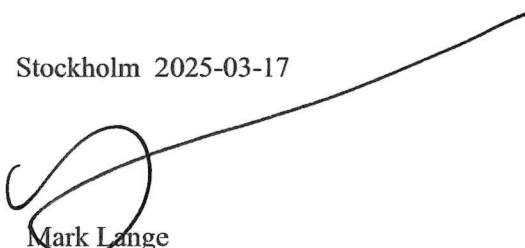
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen elkostnad	14 112	16 177
Upplupen värmekostnad	159 698	171 480
Övriga upplupna kostnader	151 955	176 146
Förutbetalda intäkter	503 581	502 574
	829 346	866 377

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 390 000	10 390 000
	10 390 000	10 390 000

Stockholm 2025-03-17


Mark Lange
Ordförande

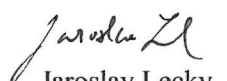

Sven Neumann
Styrelseledamot

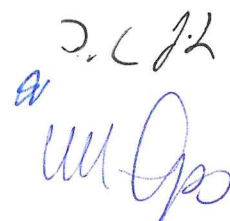

Margareth Lundgren
Styrelseledamot

John Carlund
Styrelseledamot




Gun-Britt Dahlberg
Styrelseledamot


Jaroslav Lecky
Styrelseledamot



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-19

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Josef Bergerheim', is written over the text.

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkö 3 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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.

Parameter

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 Brf Björkö 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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 tryggsätt.

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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 19 mars 2025

Parameter Revision AB



Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Parameter