

Brf Björkriket

Org.nr: 769607-7424

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21

Styrelsen för Brf Björkriket, organisationsnummer 769607-7424, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2001-11-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 hos Bolagsverket.

Enligt köpeavtal 2009-02-17 förvärvade föreningen tomträtterna till fastigheterna Jorund 2, Jorund 3 samt Margareta 26 i Stockholm Kommun för 64 mkr från Svenska Bostäder AB. Föreningen tillträdde Jorund 2 och Jorund 3 den 29 april 2009 och del av Margareta 26 den 11 juni 2009.

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning; Drott GA:I Sektion III i anläggningsbeslut från 1988 avser ledningar för spillvatten och dagvatten inom området. Inom området finns 186 andelar för sektion III som fördelas enligt följande;

Småbjörkens samfällighet (Alhild 2-17, Drott 2-17, Margareta 30-59)	62/186 (33,33%)
BRF Björkriket (Margareta 26, Jorund 2 & 3)	56/186 (30,1%)
Svenska Bostäder (Margareta 27 & 28, Jorund 1)	68/186 (36,57%)

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Tomträtten kan tidigast sägas upp 2047-01-01, avgäldsperioden löper ut 2027-01-01 och vid denna tidpunkt kommer avgälden att omförhandlas.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i Folksam

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.
På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Helene Teghammer
Ledamot	Karina Lundström
Ledamot	William Mattsson
Ledamot	Anna Parisi
Ledamot	Owe Rydstedt
Suppleant	Helene Bönström
Suppleant	Lina Kurkkio

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helene Teghammer, Karina Lundström och Anna Parisi
Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i föreningen av ledamöter

Revisor

Auktoriserad revisor

Stefan Gustafsson

RB Revision AB

Information om fastigheten

Föreningens fastigheter är belägna med adresser:

Jorund 2	Småbjörksvägen 2-14
Jorund 3	Småbjörksvägen 16-28
Margareta 26	Rissnavägen 28-30

Byggnadernas uppvärms genom fjärrvärme och bostäderna har FTX ventilation.

Våra fastigheter består av 8 stycken 2-vånings flerbostadshus med fasader i träpanel med en radhusliknande karaktär. Fastigheterna är belägna i NÖ Bromsten, Spånga.



Fastigheterna byggdes 1987 och består av;

- 8 flerbostadshus
- 2 carport garage om vardera 18 p-platser varav 10 platser i varje garage är utrustade med laddplats.
- 2 undercentraler för värme/vatten
- 2 fristående byggnader som skyddsrum/tvättstuga/gemensamhetslokal
- 3 fristående byggnader för återvinningrum och som är anslutna till FNI - Fastighetsnära insamling för förpackningar

Fastigheterna har en total markareal om 12 848 m² varav 4 941 m² (BTA) och 4 379 m² (BOA)

Taxeringsvärde 89 429 000

Varav byggnader: 62 000 000

Varav mark. 27 429 000

Byggnadernas tekniska status:

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades 2012 av SBC och som löper till 2033.

Föreningen vill värna om och hålla fastigheterna i gott skick.

OVK genomfördes nov -23 utan anmärkning

Radonmätning har gjorts under 22/11 utan anmärkning

Planerat underhåll kommer att utföras enligt föreningens underhållsplan och kostnaderna ska finnas med i budgeten förutom större underhåll som belastar den yttre underhållsfonden.

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	23	1 633
3 rok	31	2 604
Summa	54	4 237

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	2	142
Summa	2	142

Totalt antal bostadslägenheter: 56

Garage och P-platser

	Antal platser
	36

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör – stadsnätet	STOKAB
Kabel-TV	Tele2
Leverans av bredbandstjänster	Telia/ Zitius
Service av befintligt fastighetsnät	Telia/ Zitius
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning
Lägenhetsförteckning	Delagott Förvaltning
Tomtgäld	Stockholms Stad
Fastighetsjour	Securitas Fastighetsjour
Städning	OC städ & Trpt
Marskötsel	Assars trädgårdstjänst AB
Snöröjning	Ohlsons trädgårdstjänst
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Återvinning	Ragnsells AB
EI - handel	Fortum
EI - nät	Ellivio
Web hotell	Onecom
Parkeringsbevakning	Avarn Security AB
Mobil telefoni	Tele2
Laddplatser	Waybler

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2009	Både bostäder och tvättstugor
Beskrining av buskar/träd	2009	
Installation av nya värmepålar i bostäder	2009/2010	Flexit Spirit K2r
Rengöring av ventilationskanaler	2009/2010	
Fuktmätning i lägenheter	2010	Anticimex
Renovering av fasader/tak/balkonger	2010	
Byggnation av två nya undercentraler	2009	
Installation två nya undercentraler	2010	Separering fjärrvärme/vatten från Sv Bostäder
Byte av gungställning	2011	Mira gungställning Jorund 2
OVK besiktning	2011	Godkänd
Injustering av värme bostäder/undercentraler	2012	Inkl. byte av termostater i bostäder
Upprättande av underhållsplan	2012	SBC
Fuktmätning av bostäder och gemensamma utrymmen	2013	Anticimex
Renovering av hyresrätter enl. underhållsplan	2013	
Upprättande av ny energideklaration	2014	Valvet entreprenad
Spolning av avloppsstammar	2015	
Installation av låsanordning på garagen	2015	
Installation av LED belysning i garagen	2015	
Upprustning av gårdar och gemensamma grönområden	2015/2016	
Renovering av gemensamhetslokal	2016	
Ommålning av tvättstuga Jorund 3	2016	
Installation av ny stolpbelysning LED	2017	alla stolpbelysningar

OVK besiktning inkl. rengöring av ventilationskanaler	2017	Godkänd
Ommålning av tvättstuga Jorund 2	2018	
Ommålning av alla cykel-, återvinningrum samt undercentraler	2018	
Installation av säkerhetsdörrar i undercentralerna och styrelserummet	2018	
Byte av torkskåp i båda tvättstugorna	2018	
Omläggning av två tak	2019	Rissnav. 28-30 och Småbjörksv. 16-20
Byggnation av pergola	2019	Gård Rissnavägen
Totalenovering av 26 balkonger	2020	övre plan
Renovering av fasad uteplatser	2020	
Renovering av hyreslägenhet	2020	Badrum, kök och hall
Byggnation av två pergolor	2020	Gård Jorund 2 & Jorund 3
OVK bestiktning	2020	Godkänd
Byte av manglar i båda tvättstugorna	2020	
Ommålning av fönster	2021	
Renovering av hyreslägenhet	2021	Badrum
Byte till LED belysning p platser	2021	
Installation av 20 laddplatser i garagen	2021	10 platser i vardera garagen
Omläggning av tak	2022	Småbjörksvägen 22-26
Byte av två tvättmaskiner	2022	Tvättstuga Småbjörksvägen 28
Radonmätning av våra bostäder	2022	komplettering 2023 - alla bostäder
Omläggning av tak	2023	Småbjörksvägen 2-6
Byggnation av gemensam boulebana	2023	
Byte till LED belysning fasader	2023	Alla fastigheter
OVK	2023	Alla bostäder
Omläggning av tak	2023	Småbjörksvägen 8-12
Återvinningsrum för FNI	2023	På varje gård
Omläggning av tak	2024	Småbjörksvägen 8-12
EnegideklARATION	2024	
Stamspolning	2024	Alla bostäder samt tvättstugor/skyddsrum
Lekplatsrenovering	2024	Gungställningar Jorund 2 och Margareta 26
Ommålning av fasader	2025-2027	Alla byggnader
Renovering av ytskikt hyreslägenhet	2025	Anser Småbjörksägen 26 B
Installation av ny fiberkabel	2025	I samarbete med Telia och Stokab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

80 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 80

56 bostadsrätter

80 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 924	3 837	3 647	3 579
Årsavgifter, tkr	3 487	3 418	3 255	3 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 408	- 90	179	318
Soliditet ¹ , %	73	73	73	72
Snittränta	3.73	3.29	1.34	0.97
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	823	807	768	757
Skuldsättning / kvm totalyta	4 180	4 262	4 341	4 486
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 321	4 404	4 486	4 636
Räntekänslighet	5.25	5.47	5.84	6.12
Energikostnad / kvm	202	191	180	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	77	90
Sparande / kvm	285	324	330	346

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -407 668 kr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivningar samt ökade räntekostnader. Föreningen kommer att upplåta hyresrätter till bostadsrätt när de friställs för att finansiera framtida återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader, samt amortera på föreningens lån.

Nya lån kan komma att behöva tas upp vid större investerings- och underhållsåtgärder och styrelsen kan inte utesluta avgiftshöjning i samband med detta för att finansiera ökande räntekostnader.

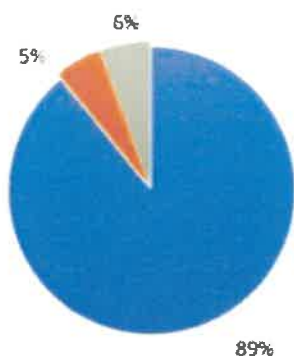
Framtida utveckling och årsavgifter

Större renoveringar ommålning av fasader under en period om 3 år samt renovering av ytskikt i en hyreslägenhet

På grund av fortsatta stigande fasta kostnader för bl. a. vatten, värme och el samt stigande räntor höjs avgifterna från och med 1/1-25 med 1 % och avgifterna för p-platserna högs med 4 % / månaden för att täcka kostnaderna. Föreningen kommer löpande stämma av utfall av kostnader. Räntekostnader för lån sjunker.

Intäktsfördelning 2024

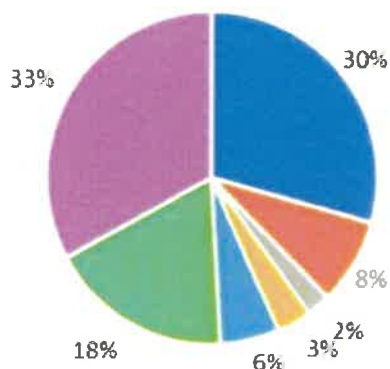
3 957 322 kr



- 1 Årsavgifter
- 2 Hyresintäkter
- 3 P-platser

Kostnadsfördelning 2024

4 075 786 kr



- **Drift**
Värme vatten, el, sopor /återvinning
snöröjning, markskötsel
- **Reparationer och underhåll**
- **Fastighetsskatt / Kommunal fastighetsavgift**
- **Styrelsearvoden och sociala kostnader**
- **Övriga externa kostnader**
Ekonomiskt förvaltning, jurist, revision,
fastighetsförsäkring osv.
- **Räntekostnader försäkringslån**
- **Avskrivningar**
Fastigheter och underhåll

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 444 920	6 000 000	3 763 787	2 315 998	- 674 630	- 90 412	52 759 663
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				270 000	-270 000		0
Balanseras i ny räkning					- 90 412	90 412	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-298 124	298 124		0
Årets resultat						- 407 668	- 407 668
Belopp vid årets utgång	41 444 920	6 000 000	3 763 787	2 287 874	- 736 918	- 407 668	52 351 995

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 736 918
Årets resultat	- 407 668
Totalt	- 1 144 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 417 112
Balanseras i ny räkning	- 997 474
Totalt	- 1 144 586

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 924 401	3 836 773
Övriga rörelseintäkter	3	32 922	21 853
Summa rörelseintäkter		3 957 323	3 858 626
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 124 432	-1 912 765
Övriga externa kostnader	5	-271 535	-164 148
Personalkostnader	6	-125 533	-125 586
Avskrivningar		-1 240 901	-1 212 263
Summa rörelsekostnader		-3 762 401	-3 414 762
RÖRELSERESULTAT		194 922	443 864
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 043	83 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 633	-618 034
Summa finansiella poster		-602 590	-534 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-407 668	-90 413
RESULTAT FÖRE SKATT ¹		-407 668	-90 413
ÅRETS RESULTAT		-407 668	-90 413

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 521 060	67 733 963
Inventarier, verktyg och installationer	8	306 314	336 814
Summa materiella anläggningstillgångar		67 827 374	68 070 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 827 374	68 070 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	600
Övriga fordringar		2 671	2 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 956	132 695
Summa kortfristiga fordringar		163 627	135 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 638 495	4 135 364
Summa kassa och bank		3 638 495	4 135 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 802 122	4 271 235
SUMMA TILLGÅNGAR		71 629 496	72 342 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		6 000 000	6 000 000
Fond för yttre underhåll		2 287 874	2 315 998
Medlemsinsatser		45 208 707	45 208 707
Summa bundet eget kapital		53 496 581	53 524 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-736 918	-674 630
Årets resultat		-407 668	-90 412
Summa fritt eget kapital		-1 144 586	-765 042
SUMMA EGET KAPITAL		52 351 995	52 759 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 300 000	4 500 000
Övriga skulder		4 700	4 700
Summa långfristiga skulder		4 304 700	4 504 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 002 966	14 161 520
Leverantörsskulder		115 209	275 681
Skatteskulder		32	-2 264
Övriga skulder		1 789	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		852 805	642 712
Summa kortfristiga skulder		14 972 801	15 077 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 629 496	72 342 012

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		194 922	443 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 240 901	1 212 263
Summa		1 435 823	1 656 128
Erhållen ränta		91 043	83 757
Erlagd ränta		-693 633	-618 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		833 233	1 121 851
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-27 756	595 049
Minskning av rörelseskulder		53 706	81 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten		859 183	1 798 588
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Tak		-997 500	-971 500
Inventarier			-121 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-997 500	-1 093 392
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-358 554	-346 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-358 554	-346 464
Årets kassaflöde		-496 871	358 732
Likvida medel vid årets början		4 135 366	3 776 635
Likvida medel vid årets slut		3 638 495	4 135 366

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,36% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme, fasad och fönster	50 år
El och tak	40 år
Övrigt	10-30 år
Inventarier	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Administration och förvaltning/kvm totalyta

Årets kostnader för administration och förvaltning fördelat per kvm totalyta.

Operativ drift/kvm totalyta

Årets kostnader för operativ drift fördelat per kvm totalyta.

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta

Genomsnittligt pris per kvm vid årets försäljningar av bostadsrätter i huset.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	3 486 872	3 418 217
Hysesintäkter		
Bostäder	207 875	200 850
Garage och p-platser	222 606	212 106
Övriga hyresintäkter	3 848	0
	434 329	412 956
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	3 200	5 600
Totalt nettoomsättning	3 924 401	3 836 773
I Årsavgifterna så inkluderas Bredband, Kabel-TV, El och Värme.		

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	22 735	0
Övriga ersättningar och intäkter	10 187	21 853
	32 922	21 853
Totalt övriga rörelseintäkter	32 922	21 853

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	85 868	91 151
Uppvärmning	531 208	512 450
Vatten och avlopp	266 409	233 021
Sophämtning/grovsopor/återvinning	82 690	0
Sophämtning	73 704	104 288
	1 039 878	940 910
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	11 145	10 984
Fastighetsskötsel gård	40 862	39 265
Snöröjning/sandning	39 300	72 300
Bevakningskostnader	4 530	4 035
	95 837	126 584
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	21 804	21 804
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	122 604	106 612
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 280	88 984
Tomträttsavgälder	217 500	217 500
Samfällighetskostnader	3 010	0
	434 394	413 096
Reparationer		
Reparationer	22 390	17 899
Portar och lås	50 676	852
Tvättstuga	0	10 889
Uppvärmning	0	1 938
Ventilation	41 996	63 272
Vatten och avlopp	344	17 398
	115 406	112 248
Underhåll		
Underhåll	299 530	137 043
VVS	73 862	0
Ventilation	24 098	118 398
Gård/trädgård	19 622	42 683
	417 112	298 124
Totalt operativ drift och underhåll	2 124 432	1 912 765

Not 5. Övriga externa kostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsemöten	481	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 230	6 230
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	83 927	73 549
Revision		
Revisionsarvode	40 875	21 250
Kommunikation		
Telefon	2 461	1 536
Distributionsavtal	18 864	17 718
	21 325	19 254
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringsskador	83 560	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 933	17 734
Konsultarvode	19 250	6 231
Bankkostnader	3 475	4 255
Övriga administrativa kostnader	1 420	338
Övriga kostnader	5 059	15 307
	35 137	43 865
Totalt övriga externa kostnader	271 535	164 148
 Not 6. Personalkostnader	 2024	 2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	25 533	25 586
Totalt personalkostnader	125 533	125 586

Not 7. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	80 256 968	79 285 468
Inköp	997 501	971 500

Utgående anskaffningsvärden**81 254 469** **80 256 968****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 12 523 007	- 11 333 387
Årets avskrivningar	- 1 210 402	- 1 189 620

Utgående avskrivningar**-13 733 409** **-12 523 007****Utgående redovisat värde****67 521 060** **67 733 961****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	27 429 000	27 429 000
	89 429 000	89 429 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**2024-12-31****2023-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	1 736 793	1 614 901
Inköp	0	121 892

Utgående anskaffningsvärden**1 736 793** **1 736 793****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 1 399 979	- 1 377 336
Årets avskrivningar	- 30 499	- 22 643

Utgående avskrivningar**- 1 430 478** **- 1 399 979****Utgående redovisat värde****306 315** **336 814****Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	1,030 %	4 500 000	4 700 000
Stadshypotek	2025-02-04	3,9 %	4 638 336	4 638 336
SBAB	2025-04-22	4,05 %	7 623 314	7 708 434
SBAB	2025-03-13	3,53 %	1 541 316	1 614 750
Summa skulder till kreditinstitut			18 302 966	18 661 520

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-14 002 966	-14 161 520
	4 300 000	4 500 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Totala skulder till kreditinstitut om 5 år beräknas vara 16 321 636 kr.

Not 10. Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar	38 929 000	38 929 000
Summa:	38 929 000	38 929 000

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Helene Teghammer
Ordförande

Karina Lundström
Ledamot

William Mattsson
Ledamot

Anna Parisi
Ledamot

Owe Rydstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

RB Revision AB
Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-22 05:28:32 UTC+00:00

Styrelseledamot

KARINA LUNDSTRÖM



SE BankID - f84c9b99-f7b0-46c6-b864-854168055bd6

2025-05-22 08:46:48 UTC+00:00

Styrelseledamot

Bengt Ove Rydstedt



SE BankID - d5f7f0b5-50cf-4a47-87d7-f53d75cc12f6

2025-05-22 10:25:05 UTC+00:00

Styrelseledamot

William Mattias Aleksander ...



SE BankID - c2594c09-6f4e-44df-a6da-435e06e131ba

2025-05-22 14:57:18 UTC+00:00

Styrelseordförande

HELENE TEGHAMMER



SE BankID - 7b002fdf-d3aa-4a40-a94b-5056e3b98d72

2025-05-23 13:16:17 UTC+00:00

Firmatecknare

ANNA PARISSI



SE BankID - a9a43336-9808-459b-b3cd-f515a5aea16d

2025-05-26 06:50:33 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - fa4f0687-8ff1-49e6-9b4e-f2db9de9c412

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkriket

Org.nr 769607-7424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkriket för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkriket för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-26 06:50:54 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - 03b8a8bc-3f33-4520-8adc-9474de87be99