

Årsredovisning för

BRF Björkträdet

716420-0482

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björkträdet, 716420-0482, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheter

Föreningens fastighet förvärvade 1990 Tråsättra 1:827, består av 35 småhus med uppvärmning via värmepump. Fastigheterna är fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostäder är fördelade enligt

2 ROK	7
3 ROK	22
5 ROK	6
	35

Utöver bostäderna finns en kvarterslokal som används för föreningsmöten som får nyttjas av medlemmarna.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2037.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se förslag till resultatdisposition.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.

Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Teknisk status och underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2022. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte samtliga ytterdörrar	2022	Energibesparande åtgärd
Byte av tre värmepannor	2022	Bytes vid behov,
Snörasskydd, på carport och garage	2023	
Målning fönster	2023	Påbörjat 2023
Byte av tre värmepannor	2024	Bytes vid behov,
Stampolning	2024	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av förrådsdörrar	2025	
Takbyte	2025	
Kontroll av dränering runt suterränglägenheter	2025	
Målning av fasad och fönster	2028	

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB
Snöröjning	Svealands Fastighetsteknik AB
Bredband	Bredband2
El	Eon/Öresundskraft
Vatten	Roslagsvatten
Värmepumpar	Svealands Fastighetsteknik AB
Sophämtning	Roslagsvatten

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 56 medlemmar. Under året har 7 medlemmar utgått och 5 tillkommit. Föreningen har vid årets utgång 54 medlemmar.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

I årsavgift ingår yttre skötsel av gemensamma ytor, fastighetsavgift samt yttreunderhåll av fastigheter och mark. Enskild debitering upprättas för vatten, obligatorisk avgift för bredband samt för sophantering. Medlem upprättar enskilt avtal för elförbrukning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2024-05 28 haft följande sammansättning

Monicca Birgitta Dahlgren	Ledamot, Ordförande
Maria Helena Malthed	Ledamot
Simon Oskar Strömberg	Ledamot
Kristina Karlsson	Ledamot

Styrelsen har haft 11 sammanträden under år 2024 samt 1 projektstartsmöte gällande takbyte 2025.

Revisor för räkenskapsåret har varit auktoriserade revisor Stefan Adebahr, Maneki Revision

Valberedningen består av Christian Jacobsen och Maria Scheele

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året utfört löpande och planerat underhåll, och har under 2024 utfört förarbetet för takrenovering som startar 2025.

Årsavgifterna höjdes 2024--01-01 med 4%

Årsavgifterna höjdes 2025--01-01 med 5%

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 801	2 673	2 586	2 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	-181	-182	-1 135	-4 453
Soliditet, %	19	20	20	23
Årsavgifter per m2 boyta	823	784	782	
Årsavgifter andel av omsättning, %	97	96	97	
Energikostnad per kvm	94	116	63	
Lån per m2 boyta	6 696	6 696	6 889	
Ränta per m2 Boyta	148	148	117	
Sparande kr m2 Boyta	190	483	197	
Räntekänslighet, %	8	9	9	

Boyta 3 326 m2,

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt underhållskostnader enligt underhållsplan, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Total
Vid årets början	2 935 757	250 000	2 422 805	5 608 562
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-250 000		-250 000
Avsättning till fond för yttre underhåll		250 000		250 000
Årets resultat			-180 888	-180 888
Vid årets slut	2 935 757	250 000	2 241 917	5 427 674

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	2 422 805
årets resultat	-180 888
Totalt	2 241 917
disponeras enligt följande	
nyttjas av fond för yttre underhållsfond	250 000
avsättning till fond för yttre underhållsfond	-250 000
balanseras i ny räkning	2 241 917
Summa	2 241 917

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 801 480	2 672 843
Övriga rörelseintäkter		6 759	38 276
Summa rörelseintäkter		2 808 239	2 711 119
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 821 632	-1 745 897
Övriga externa kostnader		-139 101	-123 499
Personalkostnader	4	-69 401	-65 191
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 361	-466 857
Summa rörelsekostnader		-2 499 495	-2 401 444
Rörelseresultat		308 744	309 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 570	2 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 202	-493 701
Summa finansiella poster		-489 632	-491 467
Resultat efter finansiella poster		-180 888	-181 792
Resultat före skatt		-180 888	-181 792
Årets resultat		-180 888	-181 792

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 915 597	26 384 958
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	24 063	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 939 660	26 384 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		25 942 460	26 387 758
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 096	4 389
Övriga fordringar		25 534	55 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 777	12 888
Summa kortfristiga fordringar		80 407	73 031
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 958 630	1 812 980
Summa kassa och bank		1 958 630	1 812 980
Summa omsättningstillgångar		2 039 037	1 886 011
SUMMA TILLGÅNGAR		27 981 497	28 273 769

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 935 757	2 935 757
Fond för yttreunderhåll		250 000	250 000
Summa bundet eget kapital		3 185 757	3 185 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 422 805	2 604 597
Årets resultat		-180 888	-181 792
Summa fritt eget kapital		2 241 917	2 422 805
Summa eget kapital		5 427 674	5 608 562
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 955 000	19 911 561
Summa långfristiga skulder		10 955 000	19 911 561
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 316 561	2 360 000
Förskott från kunder		5 633	-
Leverantörsskulder		31 823	65 266
Skatteskulder		32 002	44 975
Övriga skulder		20 804	19 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 000	263 881
Summa kortfristiga skulder		11 598 823	2 753 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 981 497	28 273 769

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-180 888	-181 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	469 361	466 857
	288 473	285 065
Betald skatt	-12 973	12 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 500	297 673
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 375	2 644 607
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-98 412	-522 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 713	2 419 540
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 063	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 063	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-640 000
Årets kassaflöde	145 650	1 779 540
Likvida medel vid årets början	1 812 980	33 440
Likvida medel vid årets slut	1 958 630	1 812 980

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	2 570	2 234
Erlagd ränta	495 530	484 132

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Belopp i kr om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	30-80
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	2 416 977	2 323 392
Hysesintäkter parkering	65 204	65 808
Vatten	159 461	131 837
Sophämtning	81 780	77 700
Digitala tjänster	75 180	74 106
Övriga intäkter	2 878	-
	2 801 480	2 672 843

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	63 957	67 012
Skötsel utemiljö	93 233	85 530
Snöröjning	90 439	160 533
Övr fastighetskostnader	11 638	23 518
Reparationer	77 705	114 835
Underhåll fastighet	594 035	342 383
El	49 807	59 209
Vatten och avlopp	261 211	325 385
Sophantering	113 668	104 132
Försäkringspremier	55 237	73 876
Digitala tjänster	77 328	64 440
Fastighetsskatt	333 374	325 044
	1 821 632	1 745 897

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode	52 809	49 798
Sociala kostnader	16 592	15 393
Summa	69 401	65 191

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 936 833	35 936 833
	35 936 833	35 936 833
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 551 875	-9 085 018
-Årets avskrivning enligt plan	-469 361	-466 857
	-10 021 236	-9 551 875
Redovisat värde vid årets slut	25 915 597	26 384 958
I anskaffningsvärden ingår mark med	1 221 000	1 221 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar, takrenovering	24 063	
Redovisat värde vid årets slut	24 063	

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	475 626	475 626
Vid årets slut	475 626	475 626
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-475 626	-475 626
Vid årets slut	-475 626	-475 626
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
efter mer än ett år och mindre än fem år efter balansdagen	10 955 000	19 911 561
Summa	10 955 000	19 911 561

Specifikation lån

	Belopp 2024-12-31	Ränta % 2024-12-31	Ränta kr 2024	Amortering 2024	Vilkorsändring
Swedbank	2 360 000	3,12	101 952	-	3-mån
Swedbank	10 955 000	2,16	236 628	-	2027-03-25
Swedbank	8 956 561	1,71	153 157	-	2025-03-25
	22 271 561	2,21	491 737	-	

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	24 451 000	24 451 000
Summa ställda säkerheter	24 451 000	24 451 000

Eventalförpliktelser

IngaInga

Underskrifter

Österåker enligt elektronisk underskrift

Monica Birgitta Dahlgren Styrelseordförande	2025- -	Maria Helena Malthed Ledamot	2025- -
Kristina Karlsson Ledamot	2025- -	Simon Oskar Strömberg Ledamot	2025- -

Min revisionsberättelse har avlämnats enligt datum för min elektroniska signatur.

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



Brf Björkträdet ÅR 2024.pdf

(106240 byte)

SHA-512: b81645bca56533870f0532d85e60ef322f11a
a6db4915ef2050d4119635156b2ca22b275006cb86e299
21f454544e8cb745779fa6e621914ba9733f94c3b0774

Underskrifter

2025-04-15 12:30:03 (CET)



Monica Birgitta Dahlgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 19:29:26 (CET)



Maria Malthed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 17:31:54 (CET)



Kristina Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 19:59:27 (CET)



Simon Strömberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 11:23:54 (CET)



Stefan Adebahr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Björkträdet ÅR 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f4b00ad3cd4982412a66b6f4f6e9901252ed31c4068c965cdb4896498ef2da9004c81f427d9e06fb851beb410fa64c7128cfe4467c73886816c0b8d98d5ae085



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.