

HSB Brf Björkbacken i Tyresö


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

712400-0139

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö (712400-0139) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:130 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 9-37. Bollmora 2:130 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:131 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 39-61. Bollmora 2:131 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:132 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 63-77 / Bollmoravägen 48-76. Bollmora 2:132 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:133 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Björkbacksvägen 79-87 / Bollmoravägen 30-46. Bollmora 2:133 byggdes år 1964. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
383	Lägenheter, bostadsrätt	33 588
5	Lokaler, hyresrätt	418
198	Antal p-platser	
150	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen har en aktuell underhållsplan för åren 2025 till 2044 som uppdateras löpande.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-13. På stämman deltog 98 medlemmar.

Verksamhet i lokalerna	Yta (kvm)	Löptid
Fotdoktorn (har två lokaler 40+9 kvm)	49 kvm	2027-03-31
Rezdar Bakri	123 kvm	2025-09-30
Tyresö Socialdemokrater	123 kvm	2025-10-31
Röda Korset	123 kvm	2025-03-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga	Björkbacksvägen 63
Övernattningslägenhet	Björkbacksvägen 73
Uthyrningslokal	Björkbacksvägen 77
Gym och bastu	Björkbacksvägen 43

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-13 utgjorts av:

Namn	Roll
Amie Hemmen	Ordförande
Åke Boström	Kassör
Helene Prastorfer	Sekreterare
Titti Granbom	Ledamot
Magnus Karlsson	Ledamot
Jennie Uddenholm	Ledamot
Mohammad Sayadi	HSB-ledamot
Roland Larsson	Vice ordförande
Eva Bergdahl	Vice sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Karlsson, Eva Bergdahl, Åke Boström och Amie Hemmen.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas av Amie Hemmen, Åke Boström, Helene Prastorfer och Roland Larsson - två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Hans Bergström (föreningsvald revisor) och Ingela Andersson (auktoriserad revisor, LR Bostadsrättsrevision, utsedd av HSB Riksförbund.)

Valberedningen har utgjorts av Jenny Ivarsson och Lina Matsdotter Lundin. Även Nathalie Sjöström och Axel Lovén (del av året) valdes till valberedning vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-13.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Öppnandet av kallförrådet för förpackningsinsamling
2023-2024	Renovering av taken och installation av solceller på vissa av fastigheterna
2023-2024	Tilläggsisolering vindar samt fågelskydd. Renovering taksargen i koppar
2023	Byte av elmätare i lägenheterna
2023	Spolning av alla avloppsstammar från lägenheterna
2023	Statusbesiktning av ett urval fönster i kök och sovrum

2022	Installation av 33 laddplatser
2021-2022	OVK samt rensning och injustering av ventilationen
2020-2021	Bastu och gym renoverades och fick en ny nödutgång
2018-2020	Utbyte av fönstervägg och balkongdörr i vardagsrum i samtliga lägenheter

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte av takfläktar
2025	Relining av avlopp och stuprör
2025	Drevning runt fönster som är otäta

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 14 procent.

Föreningen planerar för närvarande ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 509 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 513 st. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Vid lägenhetsköp ska ägarandelen vara minst 10 %.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trappstädning	Tarjas Städ AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Markskötsel	HSB Mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

Samtliga huskroppar har fått ny takpapp, och plåtskoningar på ventilatorer och takliv. I samband med detta arbete monterades nya rökluckor i trapphusen och vindarna tilläggisolerades.

Tio av huskropparna är nu försedda med solceller. Växelriktarna, för styrning av elen, är uppsatta i de gamla soprummen samt driftindikering i trapphusen.

I samband med dessa takarbeten uppdagades att två av fläktarna var i så dåligt skick att de behövde bytas mot nya.

Som det informerades om i föregående årsberättelse fick vi anmärkning på felaktiga genomföringar i våra skyddsrum, detta är åtgärdat och ny kabeldragning har genomförts.

Cirkulationspumpen för vattnet till våra radiatorer slutade att fungera efter många års tjänst och ersattes av ny pump med modern styrning.

Det har under åren inkommit synpunkter på att det är dragit vid en del fönster. Vid kontroll visade det sig att några fönster saknade isolering mellan fönsterkarm och vägg, vilket åtgärdades.

Hjärtstartare har införskaffats och är installerad på Björkbacksvägen 57.

De gamla fläktarna i garagen är nedmonterade.

Fasadtvätt har genomförts på ett par hus.

Mark

Föreningens avloppsnät är filmat och besiktat. Några grova markledningarna visade sig vara i behov av åtgärd. Två av dessa relinades under 2024.

Av miljöskäl skall komposterbart avfall separeras från övrigt köksavfall och det medför att föreningen måste ställa upp behållare för detta. Vid våra tre sopstationer har marken hårdgjorts och asfalterats för uppställning av dessa behållare. I samband med detta asfalterades en ny infart vid miljostationen mot Björkbacksvägen 45.

Marksyn och lekplatsbesiktning har genomförts och dokumenterats.

Arborist har även detta år anlåtats för beskärning av nedhängande grenar.

Övrigt

Vår förening får mycket beröm för grönytor och placering av buskar och träd. Den som förtjänar det berömmet är Ernst Prastorfer som på sextiotalet planerade hur vårt område skulle se ut. Till hans ära har vi planterat en Magnolia och satt upp en minnesplakett vid Bollmoravägen 52.

Den nionde september var det dags för den traditionsenliga gårdsfesten. Även detta år hade vi tur med vädret trots en bit in på hösten. Festdeltagarna bjöds på grillad korv med bröd, kaffe, läsk, bullar och kakor. Festen startade med en tipsrunda med frågor anpassade för både barn och vuxna. Alla barn fick en glass och fick välja ett pris som belöning efter tipsrundan. Vuxna fick välja ett pris av sponsrade saker som föreningen fått till skänks. Tre presentkort, till ett värde av 200 kr/st gällande i matbutik, lottades ut på lägenhetsnumren till dem som deltog i festen. Grattis till vinnarna! Gunnar Olofsson tog med sig sitt dragspel och allsångshäften och stod för musiken till allsången. Lika trevligt varje gång. Björkbacken-Nytt, föreningens egna infobladd, delades ut 7 gånger under året.

Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt om pågående projekt och andra aktualiteter.

Hemsidans webbadress: brfbjorkbacken.se

Ekonomi

Liksom 2023 kom 2024 att påverkas av påverkas av både inflation och räntehöjningar och vi höjde avgifterna med 14 %. Vi tror oss att ha nått en hållbar nivå på avgifterna trots att flera lån får högre ränta under 2025. Om avgifter för värme, avlopp och sophantering fortsätter att höjas påtagligt förändras dock läget.

Intäkterna förbättrades med de höjda avgifterna och något bättre uthyrningsnivå på bilplatser.

Fastighetsskötseln är på ungefär samma nivå som förra året. Reparationer ökar med en ny pump i undercentralen då den gamla inte gick att reparera, nya takfläktar och komplettering av ventilationen i de gamla soprummen där utrustning för elen från solcellerna monterats.

Uppvärmningskostnaderna har stigit med 12 % trots en mild vinter men där Vattenfall höjt priset. Vatten och avlopp har stigit 35 % men också beroende på ökad förbrukning.

Att vi påbörjat förpackningsinsamling innan det är obligatoriskt ger oss en subvention från kommunen

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2021-12-31
Nettoomsättning	34 347	29 971	27 935	27 613
Resultat efter finansiella poster	5 650	4 333	3 598	2 027
Soliditet %	23,3	22,1	20,3	17,5
Årsavgifter kr/kvm brf yta	962	891	777	773
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 283	4 023	4 102	4 510
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 584	4 305	4 390	4 826
Räntekänslighet %	5	5	6	6
Energikostnad kr/kvm totalyta	269	229	224	221
Sparande per kvm totalyta	322	302	249	234
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	93	86	88	89

Nyckeltalen har beräknats utifrån brf yta 33 587 kvm och totalyta 35 946 kvm utifrån fastighetstaxeringsbeslut.

I årsavgifterna ingår elavgifter som debiteras efter förbrukning. Årsavgifterna exkl elavgifter uppgår till 911 kr/kvm (2024), 799 kr/kvm (2023), 746 och 746 kr/kvm.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	3 855 190	55 995	38 766 960	-3 837 615	4 333 152	43 173 682
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 567 229	1 567 229		
Reservering till fond för yttre underhåll			5 213 000	-5 213 000		
Balanseras i ny räkning				4 333 151	-4 333 152	
Årets resultat					5 650 194	5 650 194
Belopp vid årets utgång	3 855 190	55 995	42 412 731	-3 150 235	5 650 194	48 823 876

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Årets resultat	5 650 194
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<u>-3 150 234</u>
Totalt	2 499 960

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-922 224
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	5 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 577 816</u>
Summa	2 499 960

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	34 346 845	29 971 428
Övriga rörelseintäkter	3	462 259	1 085 393
Summa rörelseintäkter		34 809 104	31 056 821
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-19 808 147	-18 240 713
Övriga externa kostnader	5	-137 972	-298 464
Personalkostnader	6	-620 309	-679 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7,8	-4 993 137	-4 939 155
Summa rörelsekostnader		-25 559 565	-24 157 702
Rörelseresultat		9 249 539	6 899 119
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		198 706	158 156
Rätekostnader och liknande resultatposter		-3 798 051	-2 724 123
Resultat efter finansiella poster		5 650 194	4 333 152
Resultat före skatt		5 650 194	4 333 152
Årets resultat		5 650 194	4 333 152

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	196 341 701	178 276 673
Inventarier och installationer	8	622 266	841 301
Pågående nyanläggningar	9	-	3 618 410
Summa materiella anläggningstillgångar		196 963 967	182 736 384
 Summa anläggningstillgångar		 196 963 967	 182 736 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		67 383	31 187
Övriga fordringar inkl. klientmedel hos FÄ	10	6 307 899	5 446 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	837 773	1 043 158
Summa kortfristiga fordringar		7 213 055	6 520 737
 <i>Kassa och bank</i>	12	 5 118 018	 6 160 866
Summa omsättningstillgångar		12 331 073	12 681 603
 SUMMA TILLGÅNGAR		 209 295 040	 195 417 987

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 855 190	3 855 190
Upplåtelseavgifter		55 995	55 995
Fond för yttre underhåll	13	42 412 731	38 766 960
Summa bundet eget kapital		46 323 916	42 678 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 150 235	-3 837 615
Årets resultat		5 650 194	4 333 152
Summa fritt eget kapital		2 499 959	495 537
Summa eget kapital		48 823 875	43 173 682
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	129 711 855	110 112 811
Summa långfristiga skulder		129 711 855	110 112 811
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	14	24 262 693	34 492 625
Leverantörsskulder		1 920 007	3 778 804
Skatteskulder		40 459	21 697
Övriga kortfristiga skulder		17 634	17 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 518 517	3 820 734
Summa kortfristiga skulder		30 759 310	42 131 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 295 040	195 417 987

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 249 539	6 899 119
Avskrivningar		4 993 137	4 939 155
Erlagd ränta, ränteintäkter		-3 599 345	-2 565 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 643 331	9 272 308
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-36 196	-27 590
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		204 743	520 100
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-1 858 797	2 851 253
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		716 545	-56 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 669 626	12 559 791
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-19 220 721	-1 172 250
Utökning av pågående arbete			-2 988 644
Inköp maskiner, inventarier och installationer (statligt bidrag, not 8)			-306 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 220 721	-4 467 834
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		12 000 000	
Amortering lån		-2 630 888	-2 842 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 369 112	-2 842 500
Årets kassaflöde		-181 983	5 249 457
Likvida medel vid årets början		11 607 038	6 357 581
Likvida medel vid årets slut (se not 12)		11 425 055	11 607 038

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Belopp anges i kr.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponents anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet enligt K3 räknas in i tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande nyttjandeperioder uttryckt i antal år tillämpas

Följande nyttjandeperioder uttryckt i antal år tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad/balkonger	60 år	60 år
Fönster dörrar och portar	50-60 år	50-60 år
Stomkompletering	10-50 år	10-50 år
Värmesystem	17 år	17 år
Fastighetsel ink. svagström	5-10 år	5-10 år
Sekundärbyggnader	10 år	10 år
Utemiljö allmänt	20- 30 år	20- 30 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Stambyte	50 år	50 år
Takluckor	40 år	40 år
Laddstolpar	10 år	10 år
Takrenovering	40 år	
Solpaneler	30 år	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Styrelsens förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	30 600 984	26 835 338
Årsavgifter - elavgifter (debiteras efter förbrukning)	1 208 852	1 079 100
Hyror lokaler och förråd	443 890	400 987
Hyror p-platser och garage	1 503 994	1 464 628
IT/Bredband	574 500	191 375
Övrigt	14 625	-
Summa	34 346 845	29 971 428

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	95 218	88 294
Gemensamhetsutrymmen	11 200	8 800
Laddstolpar elbilar m.fl ej moms	95 893	57 821
Avgift för andrahandsuthyrning	11 472	6 965
Övernattningslägenhet	58 600	45 733
P-intäkter, momsfri	152 547	172 136
Påminnelseavgifter	4 053	
Statliga bidrag, elstöd		659 064
Övrigt	33 276	46 580
Summa	462 259	1 085 393

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	704 912	637 176
Städning	469 615	473 145
Tillsyn, besiktning, kontroller	177 656	156 264
Trädgårdsskötsel	2 313 754	2 423 569
Snöröjning	250 522	361 830
Reparationer	1 279 021	906 197
El	2 116 293	1 847 900
Uppvärmning	5 286 382	4 701 693
Vatten	2 278 946	1 687 353
Sophämtning	693 223	818 101
Försäkringspremie	595 371	551 154
Fastighetsavgift bostäder	624 290	608 587
Fastighetsskatt lokaler	87 110	87 110
Övriga fastighetskostnader	138 712	82 255
Kabel-tv/Bredband/IT	804 651	359 722
Förvaltningsarvode ekonomi	349 232	340 675
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	36 788	31 960
Panter och överlåtelser	80 220	70 657
Teknisk förvaltning enligt avtal	267 601	328 570
Teknisk förvaltning utöver avtal	173 522	109 470
Juridiska åtgärder	66 319	5 873
Medlemsavgifter HSB och Bostadsrätterna	76 390	62 760
Övriga externa tjänster	15 393	21 463
	18 885 923	16 673 484

Underhåll		
Bostäder	86 875	781 875
Gemensamma utrymmen	277 411	319 554
VVS	489 813	330 650
Fasader	68 125	126 250
Mark	-	8 900
	<u>922 224</u>	<u>1 567 229</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	19 808 147	18 240 713

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon / Datokommunikation	6 933	3 449
Konsultarvode	41 789	223 750
Besiktnings- och utredningskostnader	14 500	-
Revisionarvode	74 750	71 265
Övrigt	-	-
Summa	137 972	298 464

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode styrelse och valberedning	495 000	560 553
Löner		3 000
Arvode intern revisor	27 725	26 250
Sociala kostnader	97 584	89 567
Summa	620 309	679 370

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	242 369 336	241 197 115
Aktivering takomläggning	8 444 181	-
Aktivering takomläggning (från pågående nyanläggning)	3 618 410	-
Solceller	10 776 540	-
Aktivering takluckor	-	1 172 221
Utgående anskaffningsvärde	265 208 467	242 369 336
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-64 092 663	-59 524 323
Årets avskrivning enligt plan	-4 774 103	-4 568 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 866 766	-64 092 663
Planenligt restvärde vid årets slut	196 341 701	178 276 673
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000

Taxeringsvärde

Byggnader	359 764 000	359 764 000
Mark	154 947 000	154 947 000
	514 711 000	514 711 000
Bostäder	506 000 000	506 000 000
Lokaler	8 711 000	8 711 000
	514 711 000	514 711 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 732 805	3 425 865
-Aktivering laddstolpar (från pågående nyanläggning)	-	613 880
-Statligt bidrag laddstolpar	-	-306 940
Utgående anskaffningsvärde	3 732 805	3 732 805
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-2 891 504	-2 520 720
-Årets avskrivning	-219 035	-370 784
Utgående ack. avskrivningar	-3 110 539	-2 891 504
Redovisat värde vid årets slut	622 266	841 301

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 618 410	629 766
Omklassificeringar	-3 618 410	
Investeringar	-	2 988 644
Redovisat värde vid årets slut	-	3 618 410

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	6 307 037	5 446 172
Skattekonto	716	-
Övriga fordringar	146	220
Summa	6 307 899	5 446 392

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	100 613	92 306
Bredband	143 625	178 315
Trädgårdsskötsel	245 183	516 209
Kabel-TV	34 690	34 690
Bevakningskostnader	28 328	28 328
Fastighetsförvaltning	66 900	66 900
Fastighetsskötsel	72 028	36 576
Ekonomisk förvaltning	85 210	85 210
Övriga förutbetalda kostnader	61 196	4 624
Summa	837 773	1 043 158

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SHB Placeringskonto	319 267	304 819
SHB Checkräkningskonto	22 662	1 237 493
SBAB konto	4 776 089	4 618 554
Summa	5 118 018	6 160 866
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran)	6 307 037	5 446 172
Summa Egna bankkonton och avräkningskontot	11 425 055	11 607 038

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	38 766 960	33 871 765
Reservering enligt stadgar	5 213 000	5 213 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 567 229	-317 805
Summa	42 412 731	38 766 960

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2024-12-31	Amortering /Upplåning	2023-12-31
Handelsbanken	2029-09-30	2,64%	22 750 000	22 750 000	-
Handelsbanken	2025-09-30	2,70%	770 359	-97 500	867 859
Handelsbanken	2025-09-30	2,78%	728 920	-120 000	848 920
Handelsbanken	2031-09-30	1,44%	10 723 125		10 723 125
Handelsbanken	2028-09-30	2,51%	8 100 000		8 100 000
Handelsbanken	2027-09-30	0,68%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,80%	1 875 000		1 875 000
Handelsbanken	2025-07-30	0,74%	2 443 750		2 443 750
Handelsbanken	2025-09-01	2,69%	3 075 000		3 075 000
Handelsbanken	2027-09-30	0,68%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2026-10-30	3,86%	10 481 250		10 481 250
Handelsbanken	2026-09-30	3,92%	12 500 000		12 500 000
Handelsbanken	2028-09-30	2,51%	3 002 000		3 002 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,70%	618 750	-75 000	693 750
Handelsbanken	2025-09-01	2,74%	417 810	-70 000	487 810
Handelsbanken	2028-09-30	2,51%	10 615 625		10 615 625
Handelsbanken	2025-07-30	0,74%	7 300 000		7 300 000
Handelsbanken	2025-09-01	2,69%	2 875 000	-400 000	3 275 000
Handelsbanken	2031-09-30	1,44%	4 443 750		4 443 750
Handelsbanken	2025-06-30	0,61%	4 158 104		4 158 104
Handelsbanken	2027-09-30	4,47%	32 096 105	-1 820 000	33 916 105
Handelsbanken	2024-09-30	0,36%	-	-10 750 000	10 750 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,72%	-	-48 388	48 388
			153 974 548	9 369 112	144 605 436

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	24 262 693	34 492 625
Långfristig skuld	129 711 855	110 112 811
	153 974 548	144 605 436

Tio av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

Not 15 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	244 990	234 325
Värme	732 851	-
Vatten	151 344	
Snöröjning	51 400	124 109
Grovsophämtning	9 407	2 325
Städning	36 310	34 478
Ventilation	21 545	25 000
Fastighetsförvaltning utöver avtal	18 478	65 050
Sociala avgifter	28 816	28 816
Ränta	436 330	543 189
Avgifter och hyror	2 787 046	2 763 442
Summa	4 518 517	3 820 734

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar, skulder till kreditinstitut		
	202 886 700	202 886 700
Summa ställda säkerheter	202 886 700	202 886 700

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Amie Hemmen
Styrelseordförande

Roland Larsson
Styrelseledamot

Eva Bergdahl
Styrelseledamot

Åke Boström
Styrelseledamot

Titti Granbom
Styrelseledamot

Helene Prastorfer
Styrelseledamot

Jennie Uddenholm
Styrelseledamot

Magnus Karlsson
Styrelseledamot

Mohammad Sayadi
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av respektive revisors elektroniska underskrift

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Bergström
Föreningsvald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557544989539

Dokument

HSB Brf Björkbacken i Tyresö ÅR och RB 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-23 18:26:44 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2025-04-24 09:21:41 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Titti Granholm (TG)
HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
titti.granbom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TITTI GRANBOM"
Signerade 2025-04-24 08:32:39 CEST (+0200)

Mohammad Taghi Sayady (MTS)
HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
qishmatt@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MOHAMMAD SAYADY TAKHTEHKAR"
Signerade 2025-04-23 18:48:13 CEST (+0200)

Jennie Uddenholm (JU)
HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
uddenholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jennie Anna-Maria Uddenholm"
Signerade 2025-04-23 19:13:42 CEST (+0200)

Magnus Karlsson (MK)
HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
magnus@brfbjorkbacken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS KARLSSON"
Signerade 2025-04-23 19:10:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544989539

Helene Prastorfer (HP)

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
helene@brfbjorkbacken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENE PRASTORFER"
Signerade 2025-04-23 19:34:46 CEST (+0200)

Roland Larsson (RL)

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
roland@brfbjorkbacken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Roland Larsson"
Signerade 2025-04-23 20:02:35 CEST (+0200)

Hans Bergström (HB)

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
hgbconsulting43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS GUSTAV BERGSTRÖM"
Signerade 2025-04-23 18:44:27 CEST (+0200)

Åke Boström (ÅB)

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
ake.b@brfbjorkbacken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke
Jonas Boström"
Signerade 2025-04-23 18:57:06 CEST (+0200)

Eva Bergdahl (EB)

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
eva@brfbjorkbacken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
BERGDAHL"
Signerade 2025-04-23 19:09:38 CEST (+0200)

Amie Hemmen (AH)

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
amie@brfbjorkbacken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMIE HEMMEN"
Signerade 2025-04-24 08:55:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544989539

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2025-04-24 09:21:41 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>

