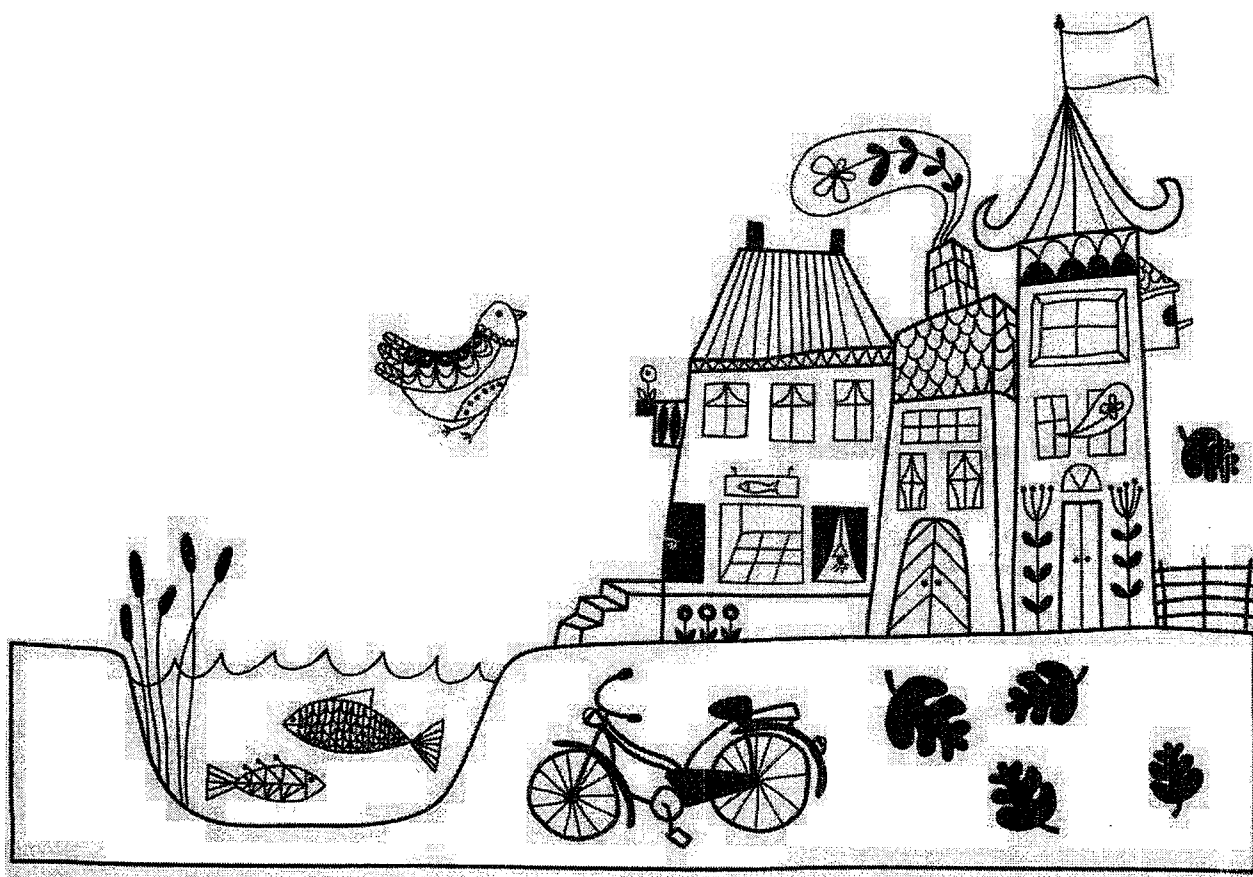


Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Björkbacken 1
Org nr: 793200-0370



[Handwritten signature]

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björkbacken 1 för
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, samt som hyresrätter upplåta lokaler.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningen har en mycket låg belåning om ca 3mkr vilket innebär att föreningen har en låg räntekostnad och låg räntekänslighet. En låg räntekänslighet innebär förenklat att stora variationer på låneräntan inte påverkar föreningens avgifter nämnvärt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 282% till 381%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Skulle dock föreningen haft lån som omförhandlades kommande år skulle dessa klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån, men inklusive nästa års amortering, har förändrats under året från 282% till 381%.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 817 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Illern 1 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader inrymmande 72 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna inrymmer även 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1944.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	24	52,5 kvm
3 rum och kök	24	69,0 kvm
4 rum och kök	12	78,5 kvm
4 rum och kök	12	80,5 kvm

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Carport	13	
Antal p-platser	36	Samtliga parkeringsplatser är utrustade med uttag för motorvärmare.

Total tomtarea 8 585 m²

Total bostadsarea 4 824 m²

Total lokalarea 290 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 290m²

Årets taxeringsvärde 55 143 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 55 143 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 108 tkr; byte expansionskärl 11tkr, elarbeten 22tkr, underhåll låssystem 24tkr, övriga mindre reparationer 41tkr

Under året har arbetet med en vattenskada avslutats. Föreningens kostnad för självrisk och åldersavdrag 110tkr. Av beloppet så avsattes 100tkr år 2023, varför årets belastning är 10tkr

Underhållsplan:

Styrelsen har upprättat och följt upp föreningens underhållsplan för tiden t o m 2073. Underhållsfonden nyttjas för planerat underhåll av normala förslitningar, varmed förstås ersättning av investeringar och maskinerier, exempelvis fönster, tak, fjärrvärmecentral o s v. I underhållsplanen har beräkningar gjorts för 15-tal väsentliga återinvesteringar. För dessa har återanskaffningskostnaden beräknats med hänsyn till den teoretiska livslängden, vilken kontrollerats av från föreningen utomstående sakkunnig person. Avsättning till underhållsfonden görs enligt stadgarna med minst 1% av för årets gällande taxeringsvärde. Avsatta medel förvaltas på bankkonto.

I bilaga redovisas föreningens underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden uppgår 2024 till 634 tkr. Behållningen i fonden är häfter 2720tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ove Fahlén, adjungerad ledamot	Ordförande	2025
Joanna Lundstam	Sekreterare	2026
Sarah Pääjärvi	Ledamot	2026
Therese Östlin Dahlgren	Ledamot	2025
Simon Dickens	Ledamot	2025
Östen Bellstig	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klaus Enzenhofer	Suppleant	2025
Per Westling	Suppleant	2025

Adjungerad ledamot	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Toivo Thideman	Styrelsen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Lidén	Auktoriserad revisor	2025
Jonas Eriksson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Jonsberg	Sammankallande	2025
Niklas Sved		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Ove Fahlén eller Therese Östlin Dahlgren i förening med annan styrelseledamot

Styrelsen har under året haft förutom årsstämma (2024-04-11) och konstituerande möte - fyra protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret ha inga händelser, som i väsentlig grad på verkat föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften till ca 650 kr/kvm/år, vilket motsvarar en höjning med ca 9,2%, vilket ska gälla från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 595 kr/m²/år.

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

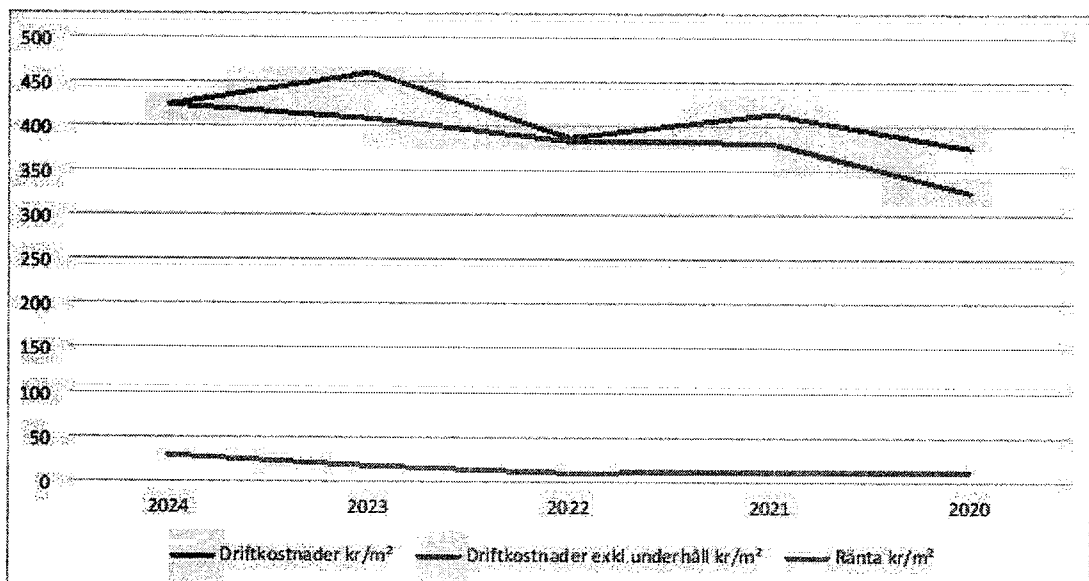
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 318	3 240	3 107	3 066	2 788
Rörelsens intäkter	3 319	3 248	3 113	3 076	2 800
Resultat efter finansiella poster*	642	451	643	481	415
Årets resultat	642	451	643	481	415
Resultat exkl avskrivningar	817	626	818	656	591
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	183	-74	165	26	-9
Balansomslutning	6 736	6 437	6 079	5 701	5 661
Årets kassaflöde	441	535	542	310	525
Soliditet %*	43	36	30	21	13
Likviditet %	381	282	61	177	108
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	628	614	589	588	534
Driftkostnader kr/kvm	422	459	387	412	374
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	422	408	383	382	326
Energikostnad kr/kvm*	207	186	174	181	151
Underhållsfond kr/kvm	532	408	323	199	107
Reservering till underhållsfond kr/kvm	124	137	128	123	117
Sparande kr/kvm*	160	174	164	159	164
Ränta kr/kvm	28	16	10	11	11
Skuldsättning kr/kvm*	596	631	658	693	728
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	632	669	697	735	772
Räntekänslighet %*	1,0	1,1	1,2	1,2	1,4

* obligatoriska nyckeltal



[Signature]

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 700	2 086 096	-345 353	450 522
Disposition enl. årsstämmbeslut			450 522	-642 774
Reservering underhållsfond		633 904	-633 904	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				642 177
Vid årets slut	94 700	2 720 000	-528 735	642 177

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	105 170
Årets resultat	642 177
Årets fondreservering enligt stadgarna	-633 904
Summa	113 443

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **113 443**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 318 125	3 239 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	8 065
Summa rörelseintäkter		3 318 665	3 248 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 159 265	-2 349 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 375	-155 179
Personalkostnader	Not 6	-131 770	-119 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-175 042	-175 042
Summa rörelsekostnader		-2 638 452	-2 798 773
Rörelseresultat		680 212	449 265
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	14 993
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 479	69 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 514	-83 325
Summa finansiella poster		-38 035	1 257
Resultat efter finansiella poster		642 177	450 522
Årets resultat		642 177	450 522



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 152 248	3 327 290
Summa materiella anläggningstillgångar		3 152 248	3 327 290
Summa anläggningstillgångar		3 152 248	3 327 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	60
Övriga fordringar		1 202	1 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	270 594	236 814
Summa kortfristiga fordringar		271 846	237 927
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 312 392	2 871 333
Summa kassa och bank		3 312 392	2 871 333
Summa omsättningstillgångar		3 584 238	3 109 259
Summa tillgångar		6 736 486	6 436 549



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 700	94 700
Fond för yttre underhåll		2 720 000	2 086 096
Summa bundet eget kapital		2 814 700	2 180 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-528 734	-345 353
Årets resultat		642 177	450 522
Summa fritt eget kapital		113 443	105 170
Summa eget kapital		2 928 143	2 285 966
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 868 750	3 048 750
Summa långfristiga skulder		2 868 750	3 048 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		180 000	180 000
Leverantörsskulder		123 922	14 189
Skatteskulder		7 915	4 963
Övriga skulder	Not 12	297 384	307 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	330 373	594 901
Summa kortfristiga skulder		939 594	1 101 834
Summa eget kapital och skulder		6 736 486	6 436 549



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	680 212	449 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	175 042	175 042
Utdelningar		14 993
	855 254	639 300
Erhållen ränta	100 934	59 667
Erlagd ränta	-142 256	-73 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	813 932	625 147
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-31 374	11 956
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-161 498	32 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	621 060	669 651
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-180 000	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-135 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	441 060	534 651
Likvida medel vid årets början	2 871 333	2 336 682
Likvida medel vid årets slut	3 312 392	2 871 333
Kassa och Bank BR	3 312 392	2 871 333



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Standardförbättringar	Linjär	20
Carport	Linjär	16

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 870 208	2 821 536
Hyrer, lokaler	156 840	149 044
Hyrer, p-platser	110 910	109 565
Kabel-tv-avgifter	159 840	141 216
Övriga lokalintäkter	360	360
Övriga ersättningar	19 973	18 259
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Summa nettoomsättning	3 318 125	3 239 973

*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme.

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	8 065
Summa övriga rörelseintäkter	540	8 065

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-263 904
Reparationer	-108 158	-191 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 790	-121 838
Försäkringspremier	-97 690	-92 277
Kabel- och digital-TV	-162 290	-154 318
Serviceavtal	-34 612	-17 494
Obligatoriska besiktningar	0	-13 925
Bevakningskostnader	-10 985	-8 288
Snö- och halkbekämpning	-67 684	-84 622
Förbrukningsinventarier	-18 942	-15 116
Vatten	-223 736	-177 316
Fastighetsel	-93 485	-110 059
Uppvärmning	-739 088	-661 280
Sophantering och återvinning	-157 542	-132 331
Förvaltningsarvode drift	-320 263	-304 984
Summa driftskostnader	-2 159 265	-2 349 055



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-127 297	-90 009
IT-kostnader	0	-531
Arvode, yrkesrevisorer	-20 138	-17 901
Övriga förvaltningskostnader	-14 491	-30 224
Kreditupplysningar	-183	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 266	-11 771
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 537
Bankkostnader	0	-3 193
Summa övriga externa kostnader	-172 375	-155 179

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-6 720	-5 712
Styrelsearvoden	-46 500	-41 500
Sammanträdesarvoden	-15 500	-13 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-41 000	-31 500
Övriga kostnadsersättningar	-7 000	-12 200
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-15 050	-14 584
Summa personalkostnader	-131 770	-119 496

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-30 007	-30 007
Avskrivningar tillkommande utgifter	-145 035	-145 035
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-175 042	-175 042



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 099 000	2 099 000
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	18 584 472	18 584 472
Carport	730 482	730 482
	21 507 954	21 507 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 507 954	21 507 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 025 537	-995 530
Standardförbättringar	-16 764 547	-16 649 532
Carport	-390 580	-360 560
	-18 180 664	-18 005 622
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-30 007	-30 007
Standardförbättringar	-115 015	-115 015
Carport	-30 020	-30 020
	-175 042	-175 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 355 706	-18 180 664
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 152 247	3 327 290
Varav		
Byggnader	1 043 455	1 073 463
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	1 704 910	1 819 925
Carport	309 882	339 902
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 400 000	54 400 000
Lokaler	743 000	743 000
Totalt taxeringsvärde	55 143 000	55 143 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 468 000</i>	<i>40 468 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 675 000</i>	<i>14 675 000</i>



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 869	21 324
Förutbetalda försäkringspremier	101 123	97 690
Förutbetalda driftkostnader	1 204	2 235
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 720	76 246
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 678	39 319
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 594	236 814

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 114 918	2 464 160
Transaktionskonto	197 475	407 173
Summa kassa och bank	3 312 392	2 871 333

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	3 048 750	3 228 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 868 750	3 048 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,50%	2026-08-25	3 228 750,00	0,00	180 000,00	3 048 750,00
Summa			3 228 750,00	0,00	180 000,00	3 048 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inga lån som förfaller under 2025. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000kr på den långfristiga delen, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	289 855	304 938
Skuld sociala avgifter och skatter	7 529	0
Clearing	0	2 843
Summa övriga skulder	297 384	307 781

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 576	13 318
Upplupna driftskostnader	14 850	24 344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 847
Upplupna elkostnader	8 879	12 995
Upplupna värmekostnader	87 883	172 294
Upplupna kostnader för renhållning	5 239	3 206
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	100 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	200 946	264 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 373	594 901

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 959 600	6 959 600

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Östersund 2025-01-31

Ort och datum

Ove Fahlén

Ove Fahlén

Sarah Pääjärvi

Sarah Pääjärvi

Simon Dickens

Simon Dickens

Joanna Lundstam

Joanna Lundstam

Östen Bellstig

Östen Bellstig

Therese Östlin Dahlgren

Therese Östlin Dahlgren

Urban Lidén

Urban Lidén

Auktoriserad revisor

Jonas Eriksson

Jonas Eriksson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

BRF Björkbacken Nr 1 (Orgnr: 793200-0370)

Undertecknad har i egenskap av vald intern revisor granskat av BRF Björkbacken Nr 1 räkenskaper och förvaltning inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2024-01-01 -2024-12-31.

Granskning av förvaltningen har under året skett genom jag har tagit del av mail växlingar på pågående ärenden samt tagit del av styrelsen protokollen.

Räkenskaperna har jag tagit del av och fått lika materia som den påskrivande revisor. Då räkenskaperna granskas av extern revisor och när den berättelsen skrivs förutsätts att denna revision utfaller nöjaktigt.

Jag har endast gjort en översiktlig granskning av räkenskaperna och inte funnit något värt att anmärka på.

En positiv notering är att styrelsen lämnar en förenklad årsredovisning som är mer lättläst för geneman.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Östersund 2025-01-30



Jonas Eriksson

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkbacken nr 1
Org.nr 793200-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken nr 1 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Björkbacken nr 1 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:

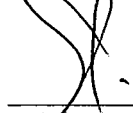
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Östersund den 10 februari 2025



Urban Lidén
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

BILAGA

i sammandrag

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

UPPLYSNINGAR OM FÖRENINGEN

Bostadsyta 72 lägenheter	4.824 m2	Lokaler 5 st	290 m2
Parkeringar	36 platser	Carport	13 platser
Taxeringsvärde	55.143.000 kr		

VÄSENTLIGASTE HÄNDELSERNA

Föreningens lån har amorterats med 180.000 kr.

Styrelsen arbetar med följande definitioner.

Reparation är en teknisk åtgärd för att återställa en maskin eller installation/anläggning i brukbart skick. **Reparation** är en driftkostnad.

Underhåll är ett utbyte av en maskin eller installation/anläggning, eller en ny funktion. För att genomföra **underhåll** eller **ny funktion** används medel i **Underhållsfonden**.

Under 2024 har inte **Underhållsfonden** nyttjats för några åtgärder.

Föreningen har drabbats av en vattenskada som berör 4 lägenheter. Kostnaden blir betydande vad avser självrisk och åldersavdrag. Beloppet för 2024 reglerats med försäkringsbolaget. Föreningens kostnad är 10 kkr utöver de 100 kkr som reserverades 2023.

EKONOMI

Årsavgift har utgått med **595 kr/m2**.

Låneskulden **per m2** är 596 kronor

Total låneskuld 3.048.750 kronor

Föreningens lån i Swedbank har bunden ränta 4,5% t o m 2026-08-25

I SBAB har föreningen ett placeringskonto om 3.000.000 kr med ränta 3.20% bunden t o m 2025-04-04, samt ett transaktionskonto med f n 2,05 % ränta.

HISTORIK kronor	2020	2021	2022	2023	2024
Omsättning	2.799.000	3.076.000	3.113.000	3.248.000	3.318.000
Överskott	663.000	639.000	665.000	714.000	642.000
Skuld/m2	728	693	658	638	596

UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen upptar stora kända underhållsåtgärder.

Kostnaden för varje enskild åtgärd har t o m 2024 räknats upp med konsumentprisindex från det år underhållsåtgärden senast genomfördes.

För resterade tid fram till beräknat genomförandeår, har kostnaden räknats **upp** med 1,5%, motsvarande den genomsnittliga inflationen de senaste 20 åren.

Exempel. En stor åtgärd är "Renovering av balkonger och avvattningsystem", senast åtgärdat **2019**. Då kostade åtgärden **2.500 tkr**.

Den beräknas **2044** kosta **4.100 tkr**. **2019** var **KPI 334**, i år är **KPI 415**. Kostnaden har från 2024 ökat till **3.100 tkr**. Fram till **2044** beräknas kostnaden öka till **4.100 tkr**.

När åtgärden är betald kontant, finns i underhållsfonden **3.700 tkr**.

Av årsavgiften avsätts årligen ett belopp som beräknas täcka framtida underhåll, 1% av årets taxeringsvärde. Avsättningen sätts in på ett bankkonto.

HISTORIK	2020	2021	2022	2023	2024
Behållning 1/1 tkr	195	547	1.020	1.650	2.086
Avsättning tkr	600	630	653	700	638
lanspråktaget tkr	-247	- 158	- 23	- 263	0
Behållning 31/12 tkr	547	1.020	1.650	2.086	2.720

Avsatta medel förvaltas på räntebärande konto i bank.

RÄNTEKÄNSLIGHET

Föreningens lån uppgår till **3.048.000 kr** och omsättningen till **3.318 .000 kr**.

Räntekänsligheten är 0,9 %.

AVGIFTER

Styrelsen bedömer, att behovet av förändring av årsavgiften för de närmaste åren begränsas till att täcka ökade driftkostnader. Kostnader för framtida underhållsåtgärder torde ha säkrats med planerade avsättningar till underhållsfonden.

BALANSRÄKNING 2024

Anläggningstillgångar

byggnader och mark 3 152 248

finansieras med

Medlemsinsatser

94 700

Långfristiga lån

3 048 750

3 143 450

Omsättningstillgångar

bank och fordringar

3 584 238

täcker

underhållsfond

2 720 000

kortfristiga skulder

759 593

3 479 593

Balanserade vinstmedel

113 443

TOTALT

6 736 486

6 736 486

BRF BJÖRKBACKEN NR 1

	åtgärdat år	kostnad åtgärdsåret	teoretisk livslängd	kpi åtg.- året	kpi 2024	kostnad 2024	nästa åtgärdsår	kostnad nästa åtg.år 2024+1,5%/år	avsättning fram till åtgärdsåret	behållning
							2 024		2 720 000	2 720 000
Radiatorventiler, termostater	2011	337 533	20	313	415	447 528	2 031	494 518		2 225 482
Takmålning (garanti 10 år)	2016	782 000	15	316	415	1 026 994	2 031	1 134 828	5 500 000	6 590 654
Fjärrvärmeväxlare	2008	190 000	25	305	415	258 525	2 033	293 425	1 800 000	8 097 228
Kör- och parkeringsytor	1994	500 000	45	251	415	826 693	2 039	1 012 699	5 400 000	12 484 529
Horisontella, vertikala ledningar	1995	2 000 000	45	256	415	3 242 188	2 040	4 020 313	900 000	9 364 217
Fönster, byte	2000	2 600 000	40	262	415	4 118 321	2 040	5 106 718	0	4 257 499
Renov balkonger avvattn	2019	2 560 000	25	334	415	3 180 838	2 044	4 135 090	3 600 000	3 722 409
Elsanering	2005	2 035 028	40	282	415	2 994 811	2 045	3 938 176		-215 767
Takåtgärder	1990	2 000 000	55	213	415	3 896 714	2 045	5 124 178	900 000	-4 439 945
Grundisol., avloppsstammar	1994	1 450 686	60	251	415	2 398 545	2 054	3 477 890	8 100 000	182 165
Källare, om- och nybyggnad	2005	1 000 000	50	282	415	1 471 631	2 055	2 155 940	900 000	-1 073 775
Fjärrvärmeväxlare	2033	293 000	25	305	415	398 672	2 058	601 995	2 700 000	1 024 231
Källsorteringsanläggning	2001	462 558	60	269	415	713 612	2 061	1 109 666	2 700 000	2 614 564
Kulvert till hus D	2012	330 000	60	313	415	437 540	2 072	752 569	9 900 000	11 761 996
Kulvert till hus A och hus B	2013	885 658	60	313	415	1 174 275	2 073	2 037 367	900 000	10 624 628
		17 426 463				26 586 885		35 395 372		

Avsättning 2024-2025 600.000

Avsättning 2026-2031 700.000

Avsättning 2032- 900.000

Föreningen skuldfri år 2040

BRF BJÖRKBACKEN NR 1 UNDERHÅLL/FÖRBÄTTR.ATG		ÅR	
	Fasadbeklädnad	1979	1 363 466
Lelles Plåt & Vent	Takomläggning	1990	782 000
Hallström & Nisses Nord AB	Tvättstugor, ombyggnad	1992	862 901
Attacus Mark & Maskin AB	Grundisolering, byte avloppsstammar	1994	1 450 686
Attacus Mark & Maskin AB	Ombyggnad kör- och parkeringsytor	1994	1 030 963
	Anläggning 2 parkeringsplatser	2011	43 515
Attacus Bygg AB	Badrum, renovering, byte avloppsledn.	1995	3 560 208
Danielssons Bygg AB	Grovtvättstuga, ombyggnad	1996	120 499
Jämtlandsbyggen AB	Isolering vindsbjälklag	1996	233 950
Jämtlandsbyggen AB	Landgångar vindar	1996	59 550
Attacus Bygg AB	Balkonger; ren. plattor, byte räcken	1997	464 451
Attacus Bygg AB	Balkonger; ren. plattor, byte räcken	1998	322 519
Attacus Bygg AB	Tamburdörrar, låssystem; byte	1998	516 328
Nordins El AB	Motorvärmareuttag; byte	1998	146 654
Attacus Bygg AB	Fönster, byte	2000	2 910 900
LundMach AB	Källsorteringsanläggning	2001	462 558
Attacus Bygg AB	Pannrum, nyanläggning golv	2002	68 750
	Uteplats, nyanläggning	2002	53 247
Attacus Bygg AB	Källarförråd, om- & nybyggnad	2003	1 289 911
Attacus Bygg AB	Snörasskydd	2003	21 094
Attacus Bygg AB	Ombyggnad skyddsrum	2004	165 985
Attacus Bygg AB	Anläggning lekplats	2004	100 000
Högboms El AB	Installation bredband	2004	77 977
Högboms El AB	Elsanering	2005	2 035 028
Attacus Bygg AB	Matkällare, om- och nybyggnad	2005	407 181
Attacus Bygg AB	Entrétek	2007	150 000
Energisystem AB	Fjärrvärmeväxlare	2008	190 000
Gärdin & Persson AB	Dörrautomatik	2009	138 495
	Ombyggnad 3 entréplan	2010	76 664
Attacus Rör & Energi AB	Radiatorventiler, termostater	2011	337 533
Attacus Rör & Energi AB	Kulvert till hus D	2012	330 124
Attacus Rör & Energi AB	Kulvert till hus A och hus B	2013	555 534
Östersunds kommun	Planbesked	2013	71 740
Attacus Rör & Energi AB	Ombyggnad del av kulvertar till hus A/B	2013	171 602
Bragator Hus & Bygg AB	Ombyggnad broar	2015	139 460
Gärdin & Persson AB	Nyckelsystem lloq	2015	432 025
Sandå AB	Målning tak (10 års garanti)	2016	518 750
Sandå AB	Renovering 56 skorstenar	2016	146 875
Marklunds El	Utbyte tvättstugemaskiner	2015-18	708 000
NCC	Renovering balkonger	2019	2 186 250
NCC	Byte hänrännor, stuprör	2019	376 000
Plåtspecialisten	Plåtinklädnad gavlar	2020	140 475
Plåtspecialisten	Snörasskydd	2020	106 875
Bragator Hus & Bygg AB	Handl., ö gavel B, fundament, p-ficka	2021	198 842
Marklunds El/GP	Motorvärmare, dörrautomatik	2021	42 958
TOTALT			25 568 523
Bergström & Eriksson	BYGGNADER byggnadskostnad	1944	1 799 000
Östersunds kommun	Markförvärv	1944	94 000
Attacus Bygg Ab	CARPORT byggnadskostnad	2006	202 600
Bragator Bygg Ab	CARPORT byggnadskostnad	2013	527 882
	<i>totalt carport</i>		730 482