

# Årsredovisning 2024

Brf Björkslingan

769617-7737



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkslingan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Regnbågen 2          | 2007    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 105 bostadsrätter om totalt 7 448 kvm och 3 lokaler om 182 kvm. Byggnadernas totalyta är 7900 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Matilda Nygren     | Ordförande      |
| Alathea Evans      | Styrelseledamot |
| Magdalena Marklund | Styrelseledamot |
| Susan Maclean      | Styrelseledamot |
| Sven Lindqvist     | Styrelseledamot |
| Thom Gisslén       | Styrelseledamot |
| Thyra Brusewitz    | Styrelseledamot |
| Mikael Peters      | Suppleant       |
| Louise Edman       | Suppleant       |

## Valberedning

Hanna Strandberg  
Jesper Bergman  
Erika Heineman

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Jacob Biderholt      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-06. Uppdatering av stadgar. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

|                  |                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>2024-2024</b> | ● OVK<br>Lekplatsbesiktning<br>Trädbeskärning av arborist |
| <b>2023-2024</b> | ● Radonmätning<br>Fortsatt renovering av garageportar     |

## Planerade underhåll

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2025-2025</b> | ● Förstudie takrenovering<br>Målning av trappräcken i utemiljö<br>Plantering av buskar i utemiljö<br>Lekplatsbesiktning<br>Byte av alla gamla lysrör till LED i samtliga byggnader<br>Ventilationsåtgärder efter OVK<br>Förstudie ombildning av hyreslokaler till bostadsrätter<br>Ev. påbörjad renovering av hyreslokaler inför försäljning |
| <b>2026</b>      | ● Trapphusrenovering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2027</b>      | ● Fasadrenovering<br>Fönsterrenovering<br>Ev. takrenovering                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes vid årsskiftet 2024-2025 med 10%. Som grund för besluten ligger en avgiftsanalys som vår ekonomiska förvaltare har tagit fram. Analysen baseras på föreningens aktuella ekonomiska situation och framtida behov samt tar särskilt hänsyn till de förändringar vi ser i både drift- och underhållskostnader. En viktig faktor i bedömningen är inflationen och räntehöjningar som påverkar föreningens lånekostnader. Vidare har uppdateringar i vår långsiktiga underhållsplan också bidragit till behovet av en avgiftshöjning.

Under året har föreningen amorterat 4 465 756 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

#### Förändringar i avtal

Inga förändringar av avtal gjordes under 2024.

#### Övriga uppgifter

##### Retroaktivt bygglov för portar

Under året uppmärksammades föreningen på att bygglov saknades för ett tidigare utfört byte av portar, efter en anmälan till stadsbyggnadsnämnden. För att undvika viten ansökte föreningen om retroaktivt bygglov, vilket nu har beviljats. Denna process har medfört betydande arbete och kostnader för föreningen.

##### Städdagar

Två gemensamma städdagar genomfördes under året, en på våren och en på hösten. Medlemmar och hyresgäster deltog aktivt genom att kratta löv, plantera, röja källargångar samt underhålla lekplatser och utemiljöer. Föreningen hyrde även in en container för grovsopor i samband med städdagarna.

##### Arborist

En arborist har under året beskurit föreningens träd och tagit hand om vår utemiljö, vilket har bidragit till att bevara och förbättra både trädgård och grönområden.

##### Trädgårdsarkitekt

Under 2024 hade föreningen en trädgårdsarkitekt på plats för att ta fram ett förslag på en övergripande helhetsplan för vår trädgård. Föreningens medlemmar blev inbjudna till en rundvandring tillsammans med arkitekten för att bidra med idéer och förslag. Arbetet med arkitektens förslag kommer att steg för steg att genomföras.

##### Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under 2024 genomfördes en OVK inom föreningen. De åtgärder som identifierades kommer att planeras och genomföras under 2025.

##### Radonmätning

Radonmätning har fortsatt under 2024, och mätresultaten blev klara. Det framgick att en lägenhet i markplan hade lätt förhöjda värden av markradon. Åtgärder för att förbättra ventilationen i denna lägenhet pågår och kommer att slutföras under 2025.

##### Miljöstation

Under året har föreningen påbörjat arbetet med att förbereda byggandet av en miljöstation för återvinning, i enlighet med den lagstiftning som träder i kraft 2027. Fokus har legat på att undersöka olika alternativ och möjligheter för att skapa en effektiv och hållbar lösning för hantering av återvinningsmaterial. Arbetet har inkluderat kartläggning av behov, potentiella leverantörer samt ekonomiska och praktiska förutsättningar för projektet.

##### Hyreslokaler

Föreningen har fortsatt arbetet med att undersöka möjligheten att omvandla de tre lokaler vi äger till bostadsrätter. Syftet med detta är att kunna sälja dessa som bostadsrätter och därigenom generera intäkter som kan finansiera kommande renoveringar och underhåll av fastigheten. Arbetet har inkluderat analyser av juridiska, ekonomiska och praktiska förutsättningar samt kontakter med relevanta experter för att utvärdera projektets genomförbarhet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 776 978   | 5 373 501   | 5 312 642   | 5 282 574   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 569 638  | -8 134 046  | -316 999    | -7 613 307  |
| Soliditet (%)                                      | 86          | 82          | 82          | 79          |
| Yttre fond                                         | 3 527 531   | 8 012 664   | 6 010 560   | 4 008 456   |
| Taxeringsvärde                                     | 233 653 000 | 233 653 000 | 233 653 000 | 174 413 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 654         | 593         | 573         | 578         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 72,1        | 69,8        | 68,7        | 67,7        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 464       | 3 164       | 3 199       | 3 853       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 989       | 2 554       | 2 661       | 3 116       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -1          | 0           | -           | -           |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 15          | 17          | -           | -           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 163         | 130         | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 47          | 37          | -           | -           |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 224         | 184         | -           | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,47        | 3,14        | 1,21        | 0,82        |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,77        | 5,34        | 5,58        | 6,67        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror framförallt på avskrivningar, vilka dock inte påverkat kassaflödet, samt på underhållsåtgärder och ökade räntekostnader. Föreningen har följt sin långsiktiga underhållsplan, vilket har lett till nödvändiga investeringar i fastigheten, men även medfört ökade underhållskostnader. För att anpassa föreningens intäkter till de ökade kostnaderna har årsavgifterna höjts med 9% vid årsskiftet (januari 2024), baserat på rekommendationer från den ekonomiska analysen som vår förvaltare genomfört samt vår underhållsplan.

I närtid planerar föreningen fortsatt arbete med att ombilda våra tre hyreslokaler till bostadsrätter, vilka förväntas generera intäkter för föreningen under 2025-2026. Detta förväntas stärka kassaflödet och ge medel för framtida underhåll och amortering av föreningens lån.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 100 510 800       | -                                            | 998 800                         | 101 509 600        |
| Upplåtelseavgifter    | 31 899 327        | -                                            | 3 221 200                       | 35 120 527         |
| Fond, yttre underhåll | 8 012 664         | -                                            | -4 485 133                      | 3 527 531          |
| Balanserat resultat   | -33 402 731       | -8 134 046                                   | 4 485 133                       | -37 051 644        |
| Årets resultat        | -8 134 046        | 8 134 046                                    | -1 569 638                      | -1 569 638         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>98 886 014</b> | <b>0</b>                                     | <b>2 650 362</b>                | <b>101 536 376</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -37 051 644        |
| Årets resultat      | -1 569 638         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-38 621 282</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 2 740 000          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -667 719           |
| Balanseras i ny räkning              | -40 693 563        |
|                                      | <b>-38 621 282</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 5 776 978         | 5 373 501          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 3 354             | 39 692             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 780 332</b>  | <b>5 413 193</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 839 500        | -11 221 660        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -526 470          | -531 581           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -302 210          | -283 385           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -892 596          | -889 533           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 560 775</b> | <b>-12 926 159</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-780 443</b>   | <b>-7 512 966</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 13 564            | 15 827             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -802 759          | -636 907           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-789 195</b>   | <b>-621 080</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 569 638</b> | <b>-8 134 046</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 569 638</b> | <b>-8 134 046</b>  |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 115 667 947 | 116 548 291 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 39 809      | 52 061      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 115 707 756 | 116 600 352 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 115 707 756 | 116 600 352 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 61 244      | 35 196      |
| Övriga fordringar                            | 14  | 16 367      | 16 363      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 1 231 576   | 1 732 854   |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 309 187   | 1 784 413   |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 1 737 987   | 2 439 154   |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 737 987   | 2 439 154   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 3 047 174   | 4 223 567   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 118 754 930 | 120 823 919 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 136 630 127        | 132 410 127        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 527 531          | 8 012 664          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>140 157 658</b> | <b>140 422 791</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -37 051 644        | -33 402 731        |
| Årets resultat                               |     | -1 569 638         | -8 134 046         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-38 621 282</b> | <b>-41 536 777</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>101 536 376</b> | <b>98 886 014</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 15 710 621         | 20 176 377         |
| Leverantörsskulder                           |     | 527 230            | 661 924            |
| Skatteskulder                                |     | 19 474             | 42 883             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 143 871            | 17 491             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 817 359            | 1 039 230          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>17 218 555</b>  | <b>21 937 905</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>118 754 930</b> | <b>120 823 919</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-780 443</b>  | <b>-7 512 966</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 892 596          | 889 533           |
|                                                                                 | <b>112 153</b>   | <b>-6 623 433</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 13 564           | 15 827            |
| Erlagd ränta                                                                    | -803 097         | -635 829          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-677 380</b>  | <b>-7 243 435</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 475 226          | 493 263           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -253 257         | 400 974           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-455 411</b>  | <b>-6 349 198</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -61 250           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-61 250</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 4 220 000        | 7 505 000         |
| Amortering av lån                                                               | -4 465 756       | -218 371          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-245 756</b>  | <b>7 286 629</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-701 167</b>  | <b>876 181</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 439 154</b> | <b>1 562 973</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 737 987</b> | <b>2 439 154</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björkslingan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Byggnad                  | 0,5 %      |
| Fastighetsförbättringar  | 3,33 - 5 % |
| Maskiner och inventarier | 20 %       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 4 030 615        | 3 640 558        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 1 274 653        | 1 273 102        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 174 996          | 167 316          |
| Hysesintäkter, p-platser | 47 538           | 56 386           |
| Hysesintäkter förråd     | 88 512           | 88 512           |
| Kabel-TV/Bredband        | 139 668          | 139 466          |
| Intäktsreduktion         | 0                | -13 025          |
| Drift                    | 15 492           | 15 492           |
| Administrativ avgift     | 686              | 0                |
| Andrahandsuthyrning      | 4 818            | 5 694            |
| <b>Summa</b>             | <b>5 776 978</b> | <b>5 373 501</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -6           | -0            |
| Elprisstöd              | 0            | 29 085        |
| Övriga intäkter         | 3 360        | 10 607        |
| <b>Summa</b>            | <b>3 354</b> | <b>39 692</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 184 240        | 182 103        |
| Städning               | 182 374        | 195 983        |
| Besiktning och service | 164 971        | 172 633        |
| Trädgårdsarbete        | 82 386         | 140 983        |
| Snöskottning           | 150 224        | 178 798        |
| Klottersanering        | 2 363          | 2 438          |
| Övrigt                 | 30 504         | 28 644         |
| <b>Summa</b>           | <b>797 062</b> | <b>901 582</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 135 791        | 87 853         |
| Bostäder                      | 59 125         | 56 243         |
| Tvättstuga                    | 40 710         | 15 334         |
| Trapphus/port/entr            | 1 800          | 25 550         |
| Soprum/miljöanläggning        | 6 638          | 11 194         |
| Dörrar och lås/porttele       | 28 530         | 3 373          |
| VA                            | 47 765         | 5 890          |
| Värme                         | 0              | 105 505        |
| Ventilation                   | 39 498         | 6 219          |
| El                            | 43 563         | 3 383          |
| Tak                           | 0              | 1 244          |
| Fönster                       | 8 221          | 2 487          |
| Gård/markytor                 | 12 875         | 3 388          |
| Garage och p-platser          | 4 738          | 0              |
| Försäkringsärende/vattenskada | 4 300          | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>433 554</b> | <b>327 663</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                        | 2024           | 2023             |
|------------------------|----------------|------------------|
| Bostäder               | 0              | 4 116 322        |
| Soprum/miljöanläggning | 30 425         | 0                |
| Värme                  | 188 294        | 2 038 061        |
| Ventilation            | 310 250        | 0                |
| Fönster                | 138 750        | 1 091 750        |
| <b>Summa</b>           | <b>667 719</b> | <b>7 246 133</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 119 028          | 136 199          |
| Uppvärmning  | 1 284 767        | 1 027 158        |
| Vatten       | 367 566          | 294 086          |
| Sophämtning  | 118 041          | 145 110          |
| <b>Summa</b> | <b>1 889 402</b> | <b>1 602 553</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 102 203          | 90 535           |
| Tomträttsavgälder          | 467 400          | 467 530          |
| Bredband                   | 161 772          | 245 033          |
| Arvode teknisk förvaltning | 117 024          | 107 874          |
| Fastighetsskatt            | 203 364          | 232 757          |
| <b>Summa</b>               | <b>1 051 763</b> | <b>1 143 729</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 9 187          | 24 380         |
| Övriga förvaltningskostnader | 139 173        | 223 796        |
| Juridiska kostnader          | 164 399        | 49 658         |
| Revisionsarvoden             | 26 410         | 23 719         |
| Ekonomisk förvaltning        | 98 426         | 89 028         |
| Konsultkostnader             | 88 875         | 121 000        |
| <b>Summa</b>                 | <b>526 470</b> | <b>531 581</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 229 194        | 212 800        |
| Sociala avgifter         | 71 993         | 69 591         |
| Övriga personalkostnader | 1 023          | 994            |
| <b>Summa</b>             | <b>302 210</b> | <b>283 385</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                                      | 106            | 0              |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 802 345        | 636 590        |
| Övriga räntekostnader                               | 308            | 317            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>802 759</b> | <b>636 907</b> |



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 124 647 957        | 124 647 957        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>124 647 957</b> | <b>124 647 957</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -8 099 666         | -7 219 322         |
| Årets avskrivning                             | -880 344           | -880 344           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 980 010</b>  | <b>-8 099 666</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>115 667 947</b> | <b>116 548 291</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 92 044 000         | 92 044 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 141 609 000        | 141 609 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>233 653 000</b> | <b>233 653 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |               |
| Ingående                              | 61 250         | 0             |
| Inköp                                 | 0              | 61 250        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>61 250</b>  | <b>61 250</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |               |
| Ingående                              | -9 189         | 0             |
| Avskrivningar                         | -12 252        | -9 189        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-21 441</b> | <b>-9 189</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>39 809</b>  | <b>52 061</b> |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto       | 11 585        | 11 821        |
| Övriga fordringar | 4 782         | 4 542         |
| <b>Summa</b>      | <b>16 367</b> | <b>16 363</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 122 064          | 79 179           |
| Fastighetsskötsel                                   | 46 220           | 29 826           |
| Uppvärmning                                         | 796 148          | 1 351 032        |
| Försäkringspremier                                  | 96 901           | 82 823           |
| Tomträtt                                            | 116 850          | 116 850          |
| Bredband                                            | 12 240           | 40 443           |
| Förvaltning                                         | 41 153           | 32 701           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 231 576</b> | <b>1 732 854</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2025-09-02               | 3,41 %                  | 3 762 554           | 3 866 342           |
| SBAB                  | 2025-02-17               | 3,62 %                  | 4 625 913           | 5 391 317           |
| SBAB                  | 2025-10-13               | 3,99 %                  | 7 322 154           | 9 366 718           |
| SBAB                  |                          |                         | -                   | 1 552 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>15 710 621</b>   | <b>20 176 377</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 15 710 621          | 20 176 377          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 708 801 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 060         | 21 265           |
| Städning                                            | 14 681         | 14 009           |
| El                                                  | 13 014         | 14 265           |
| Uppvärmning                                         | 128 913        | 139 127          |
| Vatten                                              | 92 196         | 73 884           |
| Löner                                               | 0              | 210 000          |
| Sociala avgifter                                    | 0              | 66 000           |
| Utgiftsräntor                                       | 2 381          | 2 719            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 539 114        | 497 961          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>817 359</b> | <b>1 039 230</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 40 000 000 | 40 000 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% från och med 1 januari 2025.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Alathea Evans  
Styrelseledamot

---

Magdalena Marklund  
Styrelseledamot

---

Matilda Nygren  
Ordförande

---

Susan Maclean  
Styrelseledamot

---

Sven Lindqvist  
Styrelseledamot

---

Thom Gisslén  
Styrelseledamot

---

Thyra Brusewitz  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 16:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 29.04.2025 12:35

DOCUMENT ID:

Hyfzdjm0Jlx

ENVELOPE ID:

SJezOjmAygx-Hyfzdjm0Jlx

DOCUMENT NAME:

Brf Björkslingan, 769617-7737 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. THOM GISSLÉN<br>thom@bjorkslingan.se                                 | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 13:42<br>29.04.2025 13:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.219.193.10 |
| 2. MAGDALENA MARKLUND<br>magdalena@bjorkslingan.se                      | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 14:23<br>29.04.2025 12:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63  |
| 3. THYRA MARIA PETERSDOTTER BR<br>USEWITZ<br>thyra@bjorkslingan.se      | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 14:38<br>29.04.2025 14:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.218.8  |
| 4. Anna Torunn Matilda Nygren<br>matilda@bjorkslingan.se                | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 15:42<br>29.04.2025 15:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64  |
| 5. Catherine Alathea Evans<br>alathea@bjorkslingan.se                   | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 20:54<br>29.04.2025 20:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.218.12.135 |
| 6. Susan Ingrid Maclean<br>susan@bjorkslingan.se                        | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 14:19<br>30.04.2025 14:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.218.12.191 |
| 7. Sven Lindqvist<br>sven@bjorkslingan.se                               | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 14:23<br>30.04.2025 14:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.218.12.142 |
| 8. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT<br>jacob.biderholt@parameterrevision.se | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 16:17<br>30.04.2025 16:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.103.21 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed